

Brøndby Kommune
Park Allé 160
2605 Brøndby

Sagsnr.
2013-07369

Vedr. Brøndby Kommunes køb af en del af Brøndby Stadion

Doknr.
91083

I brev af 12. april 2013 (som er modtaget i Økonomi- og Indenrigsministeriet den 22. april 2013) har Brøndby Kommune anmodet ministeriet om at tage stilling til Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse af 21. januar 2013 om kommunens adgang til at købe en del af Brøndby Stadion.

Dato
24. juni 2013

Statsforvaltningens udtalelse var foranlediget af en henvendelse fra Brøndby Kommune, som anmodede statsforvaltningen om at tage stilling til, hvorvidt kommunen kunne købe den omhandlede del af Brøndby Stadion.

På tidspunktet for kommunens henvendelse til statsforvaltningen i januar 2013 var BIF A/S (Brøndby IF A/S) i en meget vanskelig økonomisk situation og havde et udtalt behov for likvid kapital. Klubbens økonomiske situation blev dækket meget tæt i medierne. Som led i dækningen blev også Brøndby Kommunes mulige ageren i forhold til klubben nævnt. I medieomtalen er i den forbindelse blandt andet anført, at BIF A/S' primo 2013 havde rettet henvendelse til kommunen med forespørgsel om mulighed for at hjælpe klubben økonomisk, at kommunen havde lovet klubben at se positivt på mulighederne for at hjælpe fodboldklubben, at kommunens økonomiudvalg den 10. januar 2013 drøftede muligheden for at købe BIF A/S' lokaler i Brøndby Stadion, som udlejes til Brøndby Gymnasium, og at borgmesteren i den forbindelse blandt andet udtalte til pressen, at købet var en måde at hjælpe klubben på samtidig med, at det var en risikofri investering for kommunen, idet lokalerne ville kunne bruges til mange forskellige formål, hvis gymnasiet skulle flytte.

I statsforvaltningens udtalelse af 21. januar 2013 er blandt andet anført følgende:

"Brøndby Kommune har ved e-mail af 11. januar 2013 anmodet Statsforvaltningen Hovedstaden om at tage stilling til lovligheden af kommunens påtænkte køb af den del af Brøndby Stadion, der udlejes til Brøndby Gymnasium.

Det fremgår af e-mailen, at kommunen har været i dialog med BIF A/S, der ejer Brøndby Stadion, da BIF A/S ønsker at sælge fast ejendom for at skaffe likvid kapital.

Kommunen har oplyst, at købet af de omhandlede lokaler på Brøndby Stadion skal ske på markedsvilkår ...

Kommunen har i e-mailen af 11. januar 2013 oplyst, at Brøndby Gymnasium har tilkendegivet, at gymnasiet ønsker større lokaler, formentlig omkring 2015 eller 2016. I e-mail af 14. januar 2013 har kommunen supplerende oplyst, at kommunen sidste år har igangsat drøftelser med gymnasiet om blandt andet plangrundlag for placering af et nyt og større gymnasium i kommu-



nen. Kommunen har videre oplyst, at det er gymnasiets håb, at et nyt gymnasium kan stå færdigt om ca. to år, men at det dog næppe er realistisk, da hverken lokalplan eller finansiering endnu er på plads. I e-mail af 16. januar 2013 har kommunen på statsforvaltningens forespørgsel oplyst, at placeringen af et nyt gymnasium ikke er afklaret.

...

Kommunen har ... oplyst, at kommunens amatør fodboldklub har behov for flere og større klubfaciliteter, og at kommunen har påregnet at skulle bruge minimum 40 mio. kr. på opførelse af et nyt klubhus, hvor det forventes, at kommunens køb af lokalerne på Brøndby Stadion vil være en billigere løsning.

...

I e-mail af 16. januar 2013 har Brøndby Kommune oplyst, at kommunen i tilfælde af, at de nye lokaler ikke står klar ved uopsigelsesperiodens udløb [januar 2017], formentlig vil være indstillet på en midlertidig og tidsbegrænset forlængelse af gymnasiets lejemål.

...

I e-mail af 16. januar 2013 har kommunen på statsforvaltningens forespørgsel oplyst, at der ikke er udarbejdet et konkret projekt for opførelse af et nyt klubhus.

...

Statsforvaltningen finder ... ikke, at det forhold, at kommunen på et senere tidspunkt muligvis kan få brug for lokalerne til et kommunalt formål medfører, at den påtænkte erhvervelse ... kan anses for at være i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

Det er således uklart, hvorvidt og i givet fald hvornår gymnasiet måtte ønske at fraflytte lokalerne; der er efter det oplyste ikke præcise, aktuelle planer om fraflytning, og kommunen har ikke forholdt sig til, om den i givet fald vil opsiges gymnasiet ved uopsigelsesperiodens udløb.

Det er endvidere uklart, hvilket kommunalt formål lokalerne skal tjene, når gymnasiet fraflytter. Det kan være en del af amatør fodboldklubbens aktiviteter, men det kan også være andre, ikke beskrevne formål. Det er på den baggrund ikke muligt at vurdere, om særlige hensyn – som anført af kommunen – taler for, at formålene skal varetages netop i lokaler i Brøndby Stadion. Det bemærkes i den forbindelse, at der formentlig fortrinsvis vil være tale om overflytning af administrative funktioner.

Sammenfattende er det statsforvaltningens opfattelse, at der ikke er oplyst kommunale formål med den påtænkte ejendomserhvervelse, der har en sådan klarhed og aktualitet, at det kan begrunde kommunens køb af ejendommen. Det vil derfor ikke være lovligt, at Brøndby Kommune køber den del af Brøndby Stadion, der udlejes til Brøndby Gymnasium.

..."

Brøndby Kommune har i sit brev af 12. april 2013 til Økonomi- og Indenrigsministeriet blandt andet anført følgende:

"... Statsforvaltningen har i sin skriftlige udtalelse af 21. januar 2013 stillet spørgsmålstegn ved behovet; og gjort gældende, at der ikke er umiddelbar aktualitet.

Heroverfor skal anføres, at den lokale amatør fodboldklub under alle omstændigheder skal have større klublokaler. Beløb til start af projektet er afsat hertil i budget 2016, og det resterende beløb på ca. 35 mio. kr. vil søges indarbejdet i 2017. (Som bekendt er kommunernes budgetperioder 4-årige, hvorfor 2017-budgettet endnu ikke er udarbejdet.). Disse lokaler skal opføres eller findes geografisk tæt ved Brøndby Stadion, idet amatør fodbolden har sine boldbaner i umiddelbar tilknytning hertil. Desuden har kommunen sin ungdomsklub beliggende i lokaler på første sal i Brøndby Hallen, ligeledes beliggende på adressen Brøndby Stadion. Brøndby Hallen er ejet af den selvejende institution Brøndby Hallen, og kommunen lejer sig ind dér. Kommunen



vil gerne kunne flytte klubben til de nuværende gymnasielokaler, dels fordi disse er bedre egnede til formålet, og dels fordi salg af Brøndby Hallen flere gange har været aktuelt og med ganske stor sandsynlighed kan blive det igen. Det er vigtigt, at klubbens lokaler er i eller omkring Brøndby Stadion, da klubben allerede er etableret her i området.

Den ugunstige økonomiske situation for den professionelle del af fodboldklubben har gjort det muligt at købe lokaler nu, som vil blive frigjort for lejekontrakt senest i 2017 – samme tidspunkt, hvor kommunen alligevel havde planlagt at bygge nyt til amatør fodbolden.

Kommunen må nødvendigvis sikre sig lokalerne allerede på nuværende tidspunkt, da det er nu, disse er udbudt til salg. Det er således ikke sikkert, at det vil være muligt at købe de samme lokaler om 3-4 år, når kommunen i henhold til sin budgetlægning skulle have bygget nye lokaler til amatøridrætten. Det er derfor kommunens opfattelse, at der er et dokumenteret behov for lokalerne, og at det gennem længere tid (delvist budgetmæssigt vedtaget) har været planlagt at skulle realiseres i 2017.

Den kommunale opgave med at skaffe plads til amatør fodbolden løses bedst og billigst ved at købe lokaler i Brøndby Stadion. Kommunen sikrer herved, at forvaltningen af borgernes skattekroner sker på den økonomisk mest ansvarlige måde – man undgår en planlagt udgift til nybyggeri på minimum 40 mio. kr. i 2017, og køber i stedet egnede lokaler for 18 mio. kr.

Som tidligere anført og dokumenteret overfor statsforvaltningen, er der tale om køb til markedsprisen. Huslejen udgør i den mellemliggende periode en forrentning af beløbet på næsten 10 %.

Brøndby Kommune er af den opfattelse, at det er afgørende for en kommunes adgang til selv at planlægge og forvalte sine områder, herunder sikre gode forhold til amatøridrætsudøvere, at kommunen selv kan vurdere behovet og selv vurdere den optimale placering af eksempelvis nye lokaler.

Kommunen finder, at Statsforvaltningen med sin udtalelse er gået ind i kommunens skøn og ret til ressourceplanlægning og har reelt vurderet, at kommunen ikke har ret til at foretage den slags dispositioner. Ville forvaltningen på samme måde underkende en kommunes ret til at erhverve et areal med henblik på sikring af fremtidig byudvikling, som reelt var planlagt at finde sted om 3 år fra erhvervelsen?

Det er kommunens opfattelse, at Statsforvaltningens tilsyn skal være et legalitetstilsyn og ikke et skønsmæssigt tilsyn.

Kommunen har alene forespurgt statsforvaltningen i denne sag, da der er tale om en handel mellem kommunen og en professionel fodboldklub. Havde der været tale om køb af f.eks. en anden kommune eller en privat erhvervsvirksomhed, hvor der ligeledes forelå en markedsprisvurdering af salgsprisen, ville kommunen ikke have overvejet at spørge statsforvaltningen.

Det er vanskeligt at fortolke statsforvaltningens udtalelse på anden måde end, at forvaltningen mener, at Brøndby Kommune reelt ikke ønsker at bruge lokalerne selv/har behov for det, men at der mere eller mindre direkte er tale om ulovlig støtte til den nødlidende professionelle fodboldklub.

Kommunen skal i den forbindelse oplyse, at kommunen i sagens natur er ked af, at det går den professionelle fodboldklub økonomisk dårligt. Det er en del af Brøndby Kommunes brand som aktiv idrætskommune, at der er en professionel fodboldklub på stadion.

Derfor ser kommunen det som en positiv sidegevinst, at en sådan handel også vil gavne BIF A/S – ligeså vel som et salg af lokalerne til enhver anden køber til markedsprisen vil gavne BIF A/S.

Kommunen vil dog være ærgerlig på egne vegne, hvis BIF A/S sælger disse lokaler til anden side, idet kommunen herved fortsat har en forventet udgift på minimum 40 mio. kr. i 2017.



Men kommunen kan ikke anerkende, at der er tale om mere eller mindre skjult støtte til en professionel fodboldklub, når salget sker til markedsprisen, og når kommunen har dokumenteret sit behov for netop lokaler i eller omkring Brøndby Stadion-området.

Behovet er også aktuelt – kommunen har kendt til det nogen tid, og via budgettet er det besluttet, at nye lokaler skal være til stede i 2017. Derfor er det efter kommunens vurdering rettidig omhu med borgernes skattekroner at indgå en aftale nu, hvis muligheden fortsat eksisterer.

Skulle ministeriet mod forventning mene, at køb af disse lokaler til markedsprisen og til kommunalt formål i virkeligheden er ulovlig støtte til en professionel fodboldklub, skal Brøndby Kommune anmode om oplysning om, hvorvidt ministeriet så finder, det ville være lovligt for kommunen at (tilbage-)købe *hele* stadion og så videreudleje til den professionelle fodboldklub? Det er kommunens erfaring, at hovedparten af landets stadions til professionelle fodboldklubber er ejet af kommuner, som så videreudlejer til klubberne.
... ”

I mail af 13. juni 2013 til Økonomi- og Indenrigsministeriet har Brøndby Kommune endvidere rejst spørgsmål om afdelingschef Hans B. Thomsens habilitet i den foreliggende sag med henvisning til, at kommunen har noteret, at direktør for Statsforvaltningen Hovedstaden og tidligere departementschef i Indenrigsministeriet, Niels Preisler i offentligt forum har refereret til ham som ”sin gode ven”.

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal i den anledning udtale følgende:

Tilsynet med kommunerne varetages af statsforvaltningen i den region, hvori kommunen er beliggende, jf. § 47 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 885 af 29. august 2012). Det er således Statsforvaltningen Hovedstaden, der fører tilsyn med Brøndby Kommune.

Økonomi- og Indenrigsministeriet er ikke i almindelighed klageinstans over for statsforvaltningerne, men ministeriet kan af egen drift tage spørgsmål om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, som statsforvaltningen har udtalt sig om, op til behandling, når ministeriet skønner, at sagen er af principiel eller generel betydning eller har alvorlig karakter, jf. § 53, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse.

Efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse, de såkaldte kommunalfuldmagtsregler, er det som udgangspunkt ikke en kommunal opgave at varetage erhvervsvirksomhed, herunder at yde støtte til erhvervsvirksomhed. Det er endvidere som udgangspunkt ikke en kommunal opgave at erhverve fast ejendom.

Det er dog almindeligt antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at en kommune med henblik på at varetage kommunale opgaver kan erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver. En kommune kan derimod ikke erhverve fast ejendom med henblik på opnåelse af fortjeneste ved videresalg, ligesom en kommune ikke gennem ejendoms køb kan søge at begunstige enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder.

Der er hverken i den skrevne lovgivning eller i kommunalfuldmagtsreglerne hjemmel til, at kommuner varetager opgaver vedrørende gymnasier.

Varetagelse af opgaver vedrørende amatøridræt antages efter kommunalfuldmagtsreglerne derimod at være en kommunal opgave. En kommune kan således blandt andet erhverve fast ejendom med henblik på anvendelse til amatøridræt, herunder til de administrative funktioner, der skal anvendes i den forbindelse.



Det er i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antaget, at en kommune ikke er afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dermed dens anvendelse, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse. Det er i sådanne tilfælde særligt påset af tilsynsmyndigheden, at kommunen ved erhvervelsen ikke (også) varetog et ulovligt formål.

Økonomi- og Indenrigsministeriet finder på denne baggrund og på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at tage statsforvaltningens udtalelse op til behandling. Ministeriet finder således, at sagen hverken er principiel eller af generel betydning eller har alvorlig karakter.

Det bemærkes herved, at der ikke hersker juridisk tvivl om de ovenfor nævnte grundsatninger, som også er lagt til grund i statsforvaltningens udtalelse. Ministeriet er således enig med statsforvaltningen om det juridiske grundlag i sagen.

Det beror på en konkret skønmæssig vurdering, hvorvidt der foreligger en sådan kommunal interesse i købet af en fast ejendom, at kommunen - uanset at der ikke er konkrete planer for anvendelsen - lovligt kan erhverve ejendommen.

For så vidt angår denne konkrete vurdering i den foreliggende sag, har ministeriet på den ene side noteret sig, at BIF A/S på tidspunktet for kommunens beslutning om at købe ejendommen var i store økonomiske vanskeligheder, samt at det i presseomtalen af sagen i januar 2013 fremstod som om, kommunens motivation for at købe den omhandlede ejendom var begrundet i ønsket om at give BIF A/S en økonomisk håndsrækning. Hertil kommer, at ministeriet på det foreliggende grundlag må lægge til grund, at den omhandlede ejendom udlejes i et uopsigeligt lejemål frem til 2017 til Brøndby Gymnasium, hvis planer om fraflytning på kortere eller længere sigt er helt ukonkrete.

På den anden side har Brøndby Kommune har i sin henvendelse til ministeriet anført en række nye oplysninger om kommunens bevæggrunde for at erhverve den omhandlede ejendom.

Ministeriet har på den baggrund sendt kommunens henvendelse og de deri indeholdte nye oplysninger om begrundelsen for erhvervelsen af den pågældende ejendom til statsforvaltningen med henblik på, at statsforvaltningen vurderer, hvorvidt begrundelsen for købet nu er konkretiseret på en sådan måde, at købet må anses for at være lovligt.

For så vidt angår Brøndby Kommunes spørgsmål om muligheden for i stedet at erhverve hele Brøndby Stadion finder Økonomi- og Indenrigsministeriet ikke anledning til at tage stilling hertil. Det skyldes, at der er tale om et hypotetisk spørgsmål, at der ikke er oplyst nærmere om formålet med en sådan erhvervelse, samt at det i givet fald ville være Statsforvaltningen Hovedstaden, der skulle tage stilling hertil i første instans.

For så vidt angår det af Brøndby Kommune rejste spørgsmål om afdelingschef Hans B. Thomsens habilitet skal Økonomi- og Indenrigsministeriet oplyse, at ministeriet ikke finder, at der foreligger omstændigheder, som kan begrunde inhabilitet for Hans B. Thomsen i forbindelse med behandlingen af sagen, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 5 og tilsvarende almindelige forvaltningsretlige principper. Hans B. Thomsen og Niels Preisler har således ikke en inhabilitetsbegrundende relation.



Økonomi- og Indenrigsministeriet har sendt kopi af denne udtalelse til Statsforvaltningen Hovedstaden.

Med venlig hilsen
Christian Vigh