



Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset, 3. sal, 27  
1599 København V

04-10-2007

Vedr.: Kommunens sagsnr. 1101-300000

Københavns Kommune har i brev af 28. august 2007 anmodet om statsforvaltningens forhåndssamtykke, jf. § 2, stk. 3, i udbudsbekendtgørelsen, til at undlade offentligt udbud ved salg af

1. Delareal stort 5.460 m<sup>2</sup> af matr. nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter, og
2. 2.620 m<sup>2</sup> nuværende vejareal af P.H. Lings Allé, 2100 København Ø, langs købers ejendom efter nedlæggelse som offentlig vej

til Parken Sport & Entertainment A/S.

Københavns Kommune har i sit brev oplyst, at salget af delareal nr. 1, hvor Østerbro Skøjtehal ligger i dag, er begrundet i, at Østerbro Skøjtehal er udtjent som skøjtehal, og at kommunen ønsker at placere en ny skøjtehal et andet sted end det nuværende. Det pågældende areal, som kan anvendes til offentlige formål, støder op til Parken Sport & Entertainment A/S' ejendom på Øster Allé ved Østerbro Stadion.

Kommunen har endvidere oplyst, at Parken har et konkret og aktuelt ønske om at udvide sin virksomhed med en multihal på det pågældende areal. Multihallen skal indgå som en del af et større ombygningsprojekt, som Parken vil gennemføre, herunder ombygning af den tribune, der ligger i forlængelse af arealet. Projektet planlægges udbudt i arkitektkonkurrence i efteråret 2007. Arealet er af særlig interesse for Parken Sport & Entertainment A/S som ejer af den tilgrænsende ejendom, da erhvervelse af arealet er den eneste mulighed Parken Sport & Entertainment A/S har for at udvide sine aktiviteter på stedet. Dette beror dels på, at Parken Sport & Entertainment A/S' egen ejendom er overbebygget, og at den ubebyggede del derudover delvis er omfattet af et bebyggelsesforbud, dels at ejen-

STATSFORVALTNINGEN HOVEDSTADEN  
BORUPS ALLÉ 177, BLOK D-E  
2400 KØBENHAVN NV

**JOURNAL NR.: 2007-614/49**  
**SAGSBEHANDLER: LSKOE**  
**DIREKTE TELEFON: 7256 7086**

TELEFON: 7256 7000  
TELEFAX: 38 33 20 12  
GIRO: 3001 4329848  
EAN-NR. 5798000362222  
SE-NR. 29-37-62-20  
hovedstaden@statsforvaltning.dk  
www.statsforvaltning.dk

TELEFONTID:  
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00  
Torsdag 13.00 - 18.00  
Fredag 09.00 - 14.00

ÅBNINGSTID FOR PERSONLIGE  
HENVENDELSER:  
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00  
Torsdag 09.00 - 18.00  
Fredag 09.00 - 14.00

dommen i øvrigt støder op til Skt. Jakobs Kirke, Brumlebybebyggelsen og den fredede Fælledparken.

Kommunen har anført, at et offentligt udbud vil lægge hindringer i vejen for det projekt, som køber planlægger, og som skal ses i sammenhæng med den renovering af Østerbro Idrætsanlæg, som Københavns Kommune samtidig planlægger at foretage.

Kommunen har oplyst, at man har en åbenbar interesse i, at der på det pågældende areal opføres en hal til brug for fritidsaktiviteter, idræt og underholdning m.v., som tillige med de øvrige aktiviteter på Parken Sport & Entertainment A/S' ejendom og de kommunale idrætstilbud på og omkring Østerbro Stadion tilsammen udgør et oplevelses- og aktivitetscentrum til glæde og gavn for kommunens borgere.

Vedrørende salg af nedlagt vejareal (areal nr. 2) har kommunen bemærket, at P.H. Lings Allé i kommende tillæg til lokal- og kommuneplan forudsættes nedlagt som offentlig vej, men forventes opretholdt som privat fællesvej, i det omfang det er nødvendigt for at sikre vejadgang til ovennævnte areal til multihal. I sidstnævnte tilfælde træffer vejbestyrelsen i medfør af lov om offentlige veje § 90, stk. 4, bestemmelse vedrørende privat fællesvej, herunder ejerskab. I det omfang arealet ikke opretholdes som privat fællesvej, kan vejbestyrelsen (kommunen) i medfør af lovens § 91, stk. 3, frit råde over arealet.

Kommunen har oplyst, at det nedlagte offentlige vejareal agtes solgt til Parken Sport & Entertainment A/S, som ejer den tilgrænsende ejendom, og som ønsker at anvende arealet og byggeret herfra i forbindelse med ombygning af tribune og den øvrige del af sit ombygningsprojekt.

For så vidt angår kommunens baggrund for og interesse i at sælge vejarealet til Parken Sport & Entertainment A/S har kommunen henvist til det ovenfor anførte vedrørende areal til opførelse af multihal.

Kommunen har anført, at det ikke kan forventes, at et offentligt udbud vil kunne indbringe en højere pris for arealet, som sælges til markedspris, idet der til grund for prisfastsættelsen er indhentet valuarvurdering fra Ejendomsmæglerfirmaet Leif Olsen A/S.

Kommunen har vedlagt kopi af betinget købsaftale (inkl. kortbilag) mellem Parken Sport & Entertainment A/S og Københavns Kommune, som efter det oplyste forventes forelagt og godkendt af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, Kultur- og Fritidsudvalg og Økonomiudvalg

samt Københavns Borgerrepræsentation senest den 25. oktober 2007.

Det fremgår af den betingede købsaftales § 10, at aftalen blandt andet er betinget af, at Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Københavns Borgerrepræsentation vedtager forskellige tillæg til kommuneplan og lokalplan 401, herunder vedrørende beregning af bebyggelsesprocent og opførelse af en multihal.

Kommunen har udbedt sig svar fra statsforvaltningen, inden indstillingen vedrørende aftalen behandles i Økonomiudvalget den 9. oktober 2007.

Statsforvaltningen har den 17. september 2007 efter anmodning modtaget kopi af valuarvurdering af 31. juli 2006 samt kopi af brev af 29. august 2007, hvori vurderingsmanden har erklæret, at de i vurderingen af 31. juli 2006 anførte markedsværdier af byggeretter anses for at have samme gyldighed i det aktuelle marked.

### **Statsforvaltningens afgørelse og begrundelse**

Salg af kommunens faste ejendomme skal ske ved offentligt udbud, medmindre andet er fastsat i lovgivningen, jf. kommunestyrelseslovens<sup>1</sup> § 68 og udbudsbekendtgørelsens<sup>2</sup> § 1.

Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud, jf. § 2, stk. 3, i udbudsbekendtgørelsen.

Ifølge udbudsvejledningen<sup>3</sup> er undtagelsesbestemmelsen om salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, alene tænkt anvendt i ganske særlige tilfælde, navnlig hvor det må antages på den ene side, at krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget, og på den anden side, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere købstilbud.

Ifølge vejledningen forudsætter en fritagelse for offentligt udbud, at tilbudsgiveren har en sådan særlig tilknytning eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgi-

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1060 af 24. oktober 2006 om kommunernes styrelse

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

<sup>3</sup> Vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

vere fra at komme i betragtning. Fritagelse forudsætter endvidere, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt behov for erhvervelse af netop den omhandlede ejendom.

Det er herudover en forudsætning for tilsynsmyndighedens samtykke, at salg, der fritages for offentlig udbud, sker til markedsprisen.

Som eksempler på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – vil kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud, nævnes i udbudsvejledningen blandt andet:

- Salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom, der har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop denne kommunale ejendom med henblik på en udvidelse af virksomheden. Begrebet virksomhed skal forstås bredt og omfatter bl.a. industri- og landbrugsvirksomhed og kirkegårdsdrift. Fritagelse forudsætter i sådanne tilfælde, at det må påregnes, at der ikke vil kunne opnås højere eller bedre købstilbud ved at udbyde ejendommen offentligt. Det vil sige, at der ikke kan meddeles samtykke til fritagelse for offentligt udbud, hvis den omhandlede ejendom eksempelvis vurderes som så attraktiv eller så attraktivt beliggende, at det må anses for betænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere – herunder ejere af andre omkringliggende ejendomme – fra at komme i betragtning som købere af ejendommen.
- Salg med henblik på, at en ejendom kan indgå i forbindelse med et større projekt. Begrebet projekt skal forstås bredt og kan bl.a. omfatte opførelse af en institution, en virksomhed, et trafik-, havne- eller parkanlæg eller lignende, evt. efter en forudgående arkitektkonkurrence. Projektet kan evt. omfatte andre arealer, der ikke eller kun delvis ejes af den pågældende kommune. Fritagelse kan ske i tilfælde, hvor det må antages, at et krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for et salg af ejendommen eller for virkeliggørelsen af projektet, og hvor det samtidig må antages, at et offentligt udbud ikke vil fremkalde højere eller bedre købstilbud. Det vil i den forbindelse kunne tillægges vægt, såfremt der i det omhandlede projekt indgår arealer, der ikke eller kun delvis ejes af den pågældende kommune.

#### **Areal nr. 1**

Statsforvaltningen finder, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at det omhandlede areal på 5.460 m<sup>2</sup>, af matr. nr. 4378 Udenbys

Klædebo Kvarter, sælges uden offentligt udbud, og meddelelser hermed forhåndssamtykke til, at dette areal sælges til Parken Sport & Entertainment A/S uden offentligt udbud.

Vi har herved lagt vægt på, at Parken Sport & Entertainment A/S som nabo har et konkret og aktuelt ønske om at udvide sin virksomhed med et multihal på arealet, og at erhvervelse af netop dette areal er den eneste mulighed, Parken Sport & Entertainment A/S har for at udvide sine aktiviteter på stedet. Henset til, at arealet støder op til Parken og Østerbro Stadion og i øvrigt op til en kirke, Brumlebybebyggelsen og Fælledparken, vurderer vi ikke, at det er så attraktivt beliggende, at det må anses for betænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning.

Vi har endvidere lagt vægt på, at salget af det omhandlede areal er nødvendigt for, at projektet om at etablere en multihal, som tillige med de øvrige aktiviteter på Parken Sport & Entertainment A/S' ejendom og de kommunale tilbud på og omkring Østerbro Stadion vil udgøre et centrum for oplevelse og aktivitet, kan gennemføres, og at det ikke kan udelukkes, at et offentligt udbud kan lægge hindringer i vejen for projektets gennemførelse.

Vi har tillige lagt vægt på, at det omhandlede areal indgår som en del af et større projekt, i hvilket der indgår arealer, som ikke ejes af kommunen.

Statsforvaltningen lægger til grund, at salget sker til markedsprisen fastsat på baggrund af den indhentede valuarvurdering.

## **Areal nr. 2**

Det fremgår af udbudsvejledningen, at reglerne i kommunestyrelseslovens § 68 ikke gælder i tilfælde, hvor andet særligt er hjemlet – fastsat eller forudsat – i lovgivningen, jf. kommunestyrelseslovens § 1, stk. 2, og udbudsbekendtgørelsens § 1. Som eksempel på sådanne særlige regler, der medfører, at reglerne om offentligt udbud ikke finder anvendelse, nævnes §§ 91 og 92 i lov om offentlige veje, hvorefter tidligere vejarealer i visse tilfælde skal tilbydes ejerne af de til vejen grænsende ejendomme – dvs. uden forudgående offentligt udbud.

Det fremgår af § 90, stk. 1, i lov om offentlige veje<sup>4</sup>, at når der efter reglerne i kapitel 2 er truffet beslutning om nedlæggelse af en offentlig vej, og vejen ikke opretholdes som offentlig under en anden vejbestyrelse, skal vejbesty-

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 om offentlige veje

relsen træffe beslutning om, hvorvidt vejen skal opretholdes som privat adgangsvej for en enkelt ejendom, som privat fællesvej for flere ejendomme eller udgå som færdselsareal. Det fremgår af bestemmelsens stk. 4, at såfremt vejen fremtidig skal være privat fællesvej, skal vejbestyrelsen træffe bestemmelse om, for hvilke ejendomme vejen skal tjene som færdselsareal, og om, hvem der fremtidig skal være ejer af vejarealet.

Det fremgår af § 91, stk. 3, i loven, at når hel eller delvis nedlæggelse af vejen er forudsat i en lokalplan, kan vejbestyrelsen uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 frit råde over vejarealet.

Statsforvaltningen finder herefter ikke, at udbudsreglerne finder anvendelse for det pågældende areal, idet vejbestyrelsen (kommunen), hvis vejen opretholdes som privat fællesvej, skal bestemme, hvem der skal være ejer af arealet, og hvis vejen nedlægges som forudsat i lokalplan, frit kan råde over arealet.

Statsforvaltningen finder således, at spørgsmålet om, hvem der fremtidig skal eje det pågældende vejareal, i begge de ovenstående tilfælde skal behandles efter reglerne i lov om offentlige veje.

Udtalelsen vil snarest blive offentliggjort på statsforvaltningens hjemmeside på Internettet ([www.statsforvaltning.dk](http://www.statsforvaltning.dk)).

Med venlig hilsen  
f/ Lone B. Christensen  
Kontorchef

  
Katrine Harlou  
Souschef

  
Louise Schmidt  
Fuldmægtig