



Orientering

Til ØU

Samtykke til salg af kommunale grunde i Tingbjerg uden udbud

Resumé

Ankestyrelsen har meddelt samtykke til, at Københavns Kommune kan sælge to grunde i Tingbjerg til NREP A/S uden offentligt udbud, med betingelse om salg til markedspris. Ankestyrelsen lægger vægt på, at et salg til NREP vil sikre en fortsat helhedsorienteret udvikling af Tingbjerg samt bidrage til, at udviklingsplanens lovfastsatte mål og tidsplan kan overholdes. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Ankestyrelsen har givet Københavns Kommune samtykke til at sælge to grunde i Tingbjerg, matr.nr. 1702 og matr.nr. 3368b, uden offentligt udbud. Ankestyrelsen vurderer, at der foreligger særlige forhold, der begrunder salg af de to grunde uden offentligt udbud og giver samtykke til, at Københavns Kommune kan sælge grundene til NREP.

Ankestyrelsen lægger vægt på, at det planlagte byggeri på de to matrikler er en nødvendig forudsætning for at opfylde det lovfastsatte mål i Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse. Udviklingsplanen beskriver en fortætning af Tingbjerg med bl.a. private boliger og erhverv, der betyder, at det lovpligtige mål om 40 % almene familieboliger i 2030 opfyldes. Udviklingsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen d. 20. juni 2019 og godkendt af den daværende Transport-, Bygnings- og Boligminister d. 10. september 2019. De to arealer planlægges fortættet med op til 180 private boliger.

Ankestyrelsen lægger desuden vægt på, at salg af arealerne til NREP kan sikre en fortsat helhedsorienteret, samlet og samtænkt udvikling af Tingbjerg, og at den tætte koordinering af byggeriet, er nødvendig for at nå det lovfastsatte mål.

Det skal bemærkes, at Ankestyrelsen har givet samtykke til, at Odense Kommune og Høje Taastrup kommune kan sælge grunde uden forudgående offentligt udbud i hhv. Vollsmose og Taastrupgaard.

28-01-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 354

Dokumentnummer i F2
7003816

Sagsnummer eDoc
2025-0005715

Sagsbehandler
Maja Busck

Interessenter og opmærksomhedspunkter

NREP har overfor Økonomiforvaltningen tilkendegivet, at de stiller sig positivt overfor et køb af de kommunale grunde til markedspris. Det forventes, at NREP og Innovater indgår et samarbejde om, at Innovater opfører boliger, som NREP efterfølgende overtager, som det har været tilfældet andre steder i Tingbjerg.

Økonomi

Ankestyrelsens samtykke er givet under forudsætning af, at salget af kommunens arealer sker til markedsprisen. Københavns Ejendomme indhenter to uafhængige vurderinger, som kan danne grundlag for prissætningen på markedsvilkår. Ankestyrelsen vurderer, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere eller bedre købstilbud.

Videre proces

Økonomiforvaltningen igangsætter salgsprocessen, og ØU og BR modtager en sag om salg af grundene til godkendelse. Når købsaftalen er på plads, igangsættes arbejdet med tillæg til lokalplan med henblik på at muliggøre boligbyggeri.

Bilag

Bilag 1: Ankestyrelsens afgørelse om salg uden offentligt udbud



Københavns Kommune
Borups Allé 177
2400 København NV

**Afgørelse om salg uden offentligt udbud – kommunens sagsnr.
2024-0414002**

17. december 2024

Københavns Kommune har bedt Ankestyrelsen om samtykke til at sælge to ejendomme til NREP A/S uden offentligt udbud.

J.nr. 24-55387

Ejendommene, som kommunen ønsker at sælge, har matr.nr. 1702, Husum, København og matr.nr. 3368b, Husum, København.

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Kommunen ønsker at sælge en del af matr.nr. 1702 Husum, København, som udgør 7.580 m² og matr.nr. 3368b, Husum, København, som udgør 4.881 m².

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

Arealerne er omfattet af den udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse, som Købehavns Kommune og to almene boligselskaber har udarbejdet for området i overensstemmelse med almenboliglovens § 168 a og som den 10. september 2019 blev godkendt af den daværende transport-, bygnings- og boligminister. Arealerne har tidligere været pålagt begrænsninger bl.a. om fredning, som pr. den 1. juli 2024 er fraveget ved lov med henblik på at skabe mulighed for at anvende arealerne til boligformål for at kunne realisere udviklingsplanen.

EAN-nr.:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid - reception:
man-fre kl. 9.00-15.00

Åbningstid - telefon:
man-tir kl. 9.00-15.00
ons lukket
tor-fre kl. 9.00-15.00

Ankestyrelsen har nu afgjort sagen.

Resultatet er:

- Ankestyrelsen meddeler samtykke til salg uden offentligt udbud.

Det er en forudsætning for Ankestyrelsens samtykke, at salget af kommunens ejendomme sker til markedsprisen.

Reglerne

Almenboligloven med tilhørende bekendtgørelser

Følgende fremgår af almenboliglovens § 168 a, stk. 1:

”§ 168 a. Den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen skal i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et omdannelsesområde, jf. § 61 a, stk. 4. Den fælles udviklingsplan skal have som sit mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende omdannelsesområde, jf. § 61 a, stk. 4. [...]”

Af bemærkningerne til § 168 a, stk. 1, 1. og 2. pkt., jf. Folketingstidende 2018-19, A, L 38 som fremsat, side 50, fremgår følgende:

”Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 1. pkt., skal den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et boligområde, som er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4. Forslaget vil få den virkning, at udviklingsplanen vil medvirke til, at udsatte boligområder omdannes til åbne og velintegrerede bydele og modvirke dannelse af parallelsamfund.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 2. pkt., skal udviklingsplanen have som mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4. Forslaget vil medvirke til, at andelen af almene familieboliger vil blive nedbragt til højst 40 pct. og derved bidrage til flere blandede bolig- og ejerformer i de boligområder, der vil blive omfattet af kravet om udviklingsplaner.”

Bekendtgørelse nr. 1354 af 27. november 2018 om fysisk forandring af hårde ghettoområder, som er udstedt i medfør af almenboliglovens § 169, stk. 2, indeholder regler om bl.a. indholdet og godkendelse af udviklingsplaner, regler om dispensationsmuligheder og om opfølgning på udviklingsplaner.

Lov om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse

Det fremgår af § 2 i lov nr. 618 af 11. juni 2024 om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene

boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse i Københavns Kommune, at fredningsnævnets afgørelse af 13. juli 2000 om fredning af Utterslev Mose m.v. ikke gælder for arealerne, der omfatter en del af matr.nr. 1702 Husum, København og matr.nr. 3368b Husum, København.

Det fremgår af lovens § 3, at de nævnte arealer udgår af den indre grønne kile, som er afgrænset i landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019).

Det fremgår af lovens § 4, at §§ 16 og 18 i lov om naturbeskyttelse ikke gælder for de nævnte arealer.

Af de almindelige bemærkninger til loven, jf. Folketingstidende 2023-24, A, L 176 som fremsat, side 11, fremgår bl.a. følgende om lovforslagets baggrund:

”Det almene boligområde Tingbjerg/Utterslevhuse blev i 2018 udpeget som omdannelsesområde efter § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

[...]

Det følger af § 168 a i lov om almene boliger m.v., at den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen i fællesskab skal udarbejde en udviklingsplan for et område, som opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Den fælles udviklingsplan skal have som sit mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst at udgøre 40 pct. af alle boliger i det pågældende omdannelsesområde.

Det bemærkes, at forpligtigelsen om, at andelen af almene familieboliger skal nedbringes til højst 40 pct., ikke vil kunne ændres af, at boligområdet ikke længere opfylder betingelserne for et omdannelsesområde. Forpligtigelsen gælder således indtil den er opfyldt. Formålet er dels at sikre opfyldelse af en udviklingsplans mål om nedbringelse af andelen af almene familieboliger, dels at fastholde en positiv udvikling med henblik på en vedvarende omdannelse af de mest belastede boligområder til attraktive boligområder med en blandet bolig- og beboersammensætning.

Det store fortætningspotentiale i og omkring Tingbjerg, som kan medvirke til at skabe en markant forandring og samtidig styrke sammenhængen til den omkringliggende by, er herefter søgt udnyttet i udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse. Udviklingsplanen bruger således fortætning som det primære greb i udviklingen af området, idet det vurderes, at en blandet beboersammensætning vil skabe et mere mangfoldigt boligområde,

hvilket vil være med til at sikre, at området også er attraktivt i fremtiden.

Den 10. september 2019 godkendte den daværende transport-, bygnings- og boligminister udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse, som bl.a. forudsætter opførelse af ca. 260 private boliger i den sydlige del af Tingbjerg og langs Ruten.

Disse boliger skal ifølge udviklingsplanen opføres på arealer, der dels er beskyttet af Utterslev Mose-fredningen, dels indgår i den grønne kile udlagt i bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen). Desuden er arealerne omfattet af åbeskyttelseslinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens regler herom.

Københavns Kommune har i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanen vurderet, at det vil være i strid med formålsbestemmelserne i de respektive beskyttelser, fredninger og udpegninger at anvende arealerne til boligformål, og at der sandsynligvis ikke ville kunne opnås dispensation fra ovennævnte lovbestemmelser.

Såfremt udviklingsplanen skal kunne realiseres i sin nuværende form, vil det således forudsætte lovændring, som vil fjerne ovennævnte begrænsninger for anvendelsen af arealerne til boligformål.”

Salg af kommunens faste ejendomme

Salg af kommunens faste ejendomme skal ske ved offentligt udbud, medmindre andet er fastsat i lovgivningen. Det står i § 68 i kommunestyrelsesloven og § 1 i udbudsbekendtgørelsen.

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

Undtagelsesbestemmelsen om salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, er alene tænkt anvendt i ganske særlige tilfælde. Det gælder 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.

Tilbudsgiveren skal have en sådan særlig tilknytning til eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning. Fritagelse

forudsætter også, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop den omhandlede ejendom.

Det er desuden en forudsætning for tilsynsmyndighedens samtykke, at salget sker til markedsprisen.

Som eksempel på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – vil kunne begrunde undladelse af offentligt udbud, kan nævnes følgende fra afsnit 8.2 i vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme:

”5) 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 eller region. Om undladelse af offentligt udbud i forbindelse med et naturgenopretningsprojekt, se skr. af 1. juni 2017, j.nr. 2016-8496, resumédatabasen 17.8.5. Projektet kan også bestå i salg af en del af en kommunal henholdsvis regional virksomhed til private organisationer med henblik på omdannelsen af virksomheden til et center bestående af såvel offentlige som private institutioner, se f.eks. skr. af 17. juni 1992 (salg af visse dele af et hospital) (1.k., j.nr. 1992/1078/070-1). 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 eller region.”

Praksis

Ankestyrelsens udtalelse og afgørelse af 29. september 2020 til Odense Kommune (j.nr. 20-22613)

Ankestyrelsen gav samtykke til, at Odense Kommune uden forudgående offentligt udbud kunne sælge arealer i Vollsmose til et arealudviklingselskab, som kommunen skulle deltage i sammen med fire grundejere i Vollsmose. Vi lagde ved afgørelsen vægt på, at arealerne skulle indgå i et større byudviklingsprojekt og at formålet med

byudviklingsprojektet var at implementere en i medfør af ghettolovgivningen udarbejdet udviklingsplan for Vollsmose, som skulle transformere området fra at være Danmarks største ghettoområde til at blive en velfungerende bydel på niveau med resten af Odense. Vi lagde også vægt på, at arealudviklingsselskabet som fælles ramme ville sikre en ensretning af parternes interesser i byudviklingen og en robusthed omkring implementeringen af udviklingsplanen for Vollsmose. Vi vurderede samtidig, at krav om offentligt udbud ville lægge hindringer i vejen for etableringen af arealudviklingsselskabet og dermed for den mest hensigtsmæssige realisering af hele byudviklingsprojektet for Vollsmose henset til byudviklingsprojektets omfattende og komplicerede karakter.

Ankestyrelsens afgørelse af 22. marts 2021 til Høje-Taastrup Kommune (j.nr. 21-630)

Ankestyrelsen gav samtykke til, at Høje-Taastrup Kommune uden forudgående offentligt udbud kunne sælge en række ejendomme til et selskab, som skulle stå for udviklingen af området Taastrupgaard i overensstemmelse med en udviklingsplan, som skulle sikre opfyldelse af ghettolovgivningens krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger i området. Det fremgik af sagen, at et boligselskab og Høje-Taastrup Kommune havde udarbejdet en udviklingsplan for Taastrupgaard i overensstemmelse med reglerne for hårde ghettoområder. Ved afgørelsen lagde vi bl.a. vægt på, at en del af boligselskabets areal var ved at blive overdraget til selskabet, som skulle stå for udviklingen heraf i overensstemmelse med den del af udviklingsplanen, der omhandlede fortætning med minimum 250 private boliger. Derudover lagde vi vægt på, at udviklingsplanen forudsatte en byudvikling, der integrerede de arealer, selskabet skulle overtage fra boligselskabet, med de arealer, som Høje-Taastrup Kommune ønskede at overdrage til selskabet.

Sådan vurderer vi sagen

Vi vurderer, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at de omhandlede ejendomme kan sælges uden offentligt udbud.

Vi meddeler derfor samtykke til, at Københavns Kommune kan sælge de omhandlede ejendomme til NREP A/S uden offentligt udbud.

Vi vurderer, at der er tale om salg af fast ejendom med henblik på, at ejendommene kan indgå i forbindelse med et større projekt.

Vi lægger vægt på kommunens oplysning om, at ejendommene indgår i den samlede udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse og at det planlagte byggeri på de to matrikler er en nødvendig forudsætning for at opfylde det lovfastsatte mål for udviklingsplanen.

Vi vurderer, at det må antages, at krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget til det angivne formål inden for den lovbestedte tidsfrist.

Vi lægger vægt på, at kommunen har oplyst, at det følger af den samlede udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse, at der skal opføres ca. 200 boliger på de to grunde og at det er nødvendigt for at opnå det lovfastsatte mål om at sænke andelen af familieboliger til 40 % inden udgangen af 2029.

Vi lægger også vægt på, at kommunen har oplyst, at salg af arealerne til NREP A/S kan sikre en fortsat helhedsorienteret, samlet og samtænkt udvikling af Tingbjerg og at den tætte koordinering af byggeriet, der pågår, hvor NREP A/S og Innovater A/S indgår, er nødvendig for at nå det lovfastsatte mål.

Kommunen har herudover oplyst, at boligselskaberne fsb og SAB i vinteren 2018/2019 indgik en partnerskabsaftale med NREP A/S om opførelsen af 1.000 nye boliger i Tingbjerg på de to boligorganisationers arealer, hvor nogle arealer er solgt til NREP A/S. På baggrund af partnerskabsaftalen blev der udarbejdet en byudviklingsplan, hvor de to kommunale arealer er en del af byudviklingsplanen.

Kommunen har oplyst, at partnerskabet betyder, at der er etableret et tæt og forpligtende samarbejde mellem parterne om gennemførelse af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse og udviklingen af Tingbjerg.

Endelig har kommunen oplyst, at de eneste grundejere i området omfattet af udviklingsplanen er kommunen, boligselskaberne fsb og SAB og virksomhederne NREP A/S og Innovater A/S. Kommunen har i den forbindelse oplyst, at NREP A/S og Innovater A/S har indgået et samarbejde om, at Innovater A/S opfører boliger, som NREP A/S efterfølgende overtager og at Innovater A/S har tilsluttet sig samme model i forhold til de omhandlede kommunale ejendomme.

Vi vurderer samtidig, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere eller bedre købstilbud.

Ved denne vurdering lægger vi vægt på, at kommunen har oplyst, at NREP A/S har indvilliget i at betale markedsprisen for ejendommene og at kommunen vil indhente to uafhængige vurderinger, som kan danne grundlag for prissætningen på markedsvilkår.

Herudover lægger vi vægt på, at kommunen har oplyst, at salg af arealerne til NREP A/S kan sikre en fortsat helhedsorienteret, samlet og samtænkt udvikling af Tingbjerg og at den tætte koordinering af byggeriet der pågår, hvor NREP A/S og Innovater A/S indgår, er nødvendig for at nå det lovfastsatte mål.

Vi vurderer, at NREP A/S har en særlig interesse i netop de omhandlede ejendomme og et konkret og aktuelt behov for at erhverve ejendommene.

Vi lægger ved vurderingen vægt på, at NREP A/S i vinteren 2018/2019 indgik en partnerskabsaftale med de to boligselskaber i området, som i samarbejde med kommunen udarbejdede udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse i overensstemmelse med almenboliglovens § 168 a.

Vi lægger vægt på kommunens oplysning om, at der ifølge udviklingsplanen skal opføres ca. 200 boliger på de to grunde inden udgangen af 2029.

Vi lægger også vægt på, at NREP A/S har oplyst, at virksomheden har omfattende investeringer i området og har en interesse i, at realiseringen af udviklingsplanen sker som forudsat for så vidt angår fortætningsmængde, intentioner for Tingbjergs udvikling og tidsperspektivet. NREP A/S har også oplyst, at det er i virksomhedens interesse, at fortætningen sker hos en aktør, som er forpligtet i det generelle samarbejde om Tingbjergs fremtid.

Vi mener på denne baggrund, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning.

Ankestyrelsens samtykke gives under forudsætning af, at salget af kommunens ejendomme sker til markedsprisen.

Venlig hilsen

Sarah Toron Sørensen

Vi har anvendt:

Lovbekendtgørelse om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven) nr. 69 af 23. januar 2024

Lovbekendtgørelse om almene boliger m.v. (almenboligloven) nr. 1171 af 11. november 2024

Lov om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse i Københavns Kommune nr. 618 af 11. juni 2024

Bekendtgørelse nr. 1354 af 27. november 2018 om fysisk forandring af hårde ghettoområder

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Indenrigs- og Boligministeriets vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme