



Til Christopher Røhl (B)

Politikersvar til Christopher Røhl (B) – vedr. vurdering fra Horesta på Landgreven

Christopher Røhl har den 27. oktober 2025 stillet følgende spørgsmål:

"

Her er den vurdering fra Horesta jeg talte om:

"Hvorvidt kommunen bare kan sælge grunden til Gasoline Grill, så er det ikke muligt inden for de oftest brugte muligheder i udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 1. Det kan dog være, at der er en snæver åbning, hvis man vil afprøve mulighederne i udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, hvoraf følgende fremgår af vejledningen;

"3) Salg til erhvervsbyggeri i øvrigt, hvor der foreligger et tilbud om køb af en bestemt ejendom, der – uanset at der ikke er tale om en naboejendom – som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver. Som ved salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom forudsætter fritagelse, 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 andre, der ønsker at opføre erhvervsbyggeri – fra at komme i betragtning som købere af ejendommen."

Det der taler til fordel for Gasoline Grill er, at grunden og dens anvendelsesmuligheder har en særlig betydning for Gasoline Grill, og de formentlig vil være villig til at gå langt for at købe den. På den anden side taler det imod, at der er tale om en attraktivt beliggende ejendom, som flere andre private aktører også kan have en interesse i. Dermed vil det være tvivlsomt, hvorvidt kommunen vil få tilladelse til at sende grunden direkte til Gasoline Grill.

Der er en enkelt sag fra 2018, hvor Indenrigsministeriet kom med en udtalelse (Skr. af 21. december 2018, j.nr. 2018-477) som faktisk underkendte Ankestyrelsens afgørelse, da Indenrigsministeriet

19-11-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 23015

Dokumentnummer i F2
9335284

Sagsnummer eDoc
2025-0351171

Sagsbehandler
Frederik Foged

ikke vurderede, at Sønderborg Kommune vil kunne fremkalde et højere købstilbud, da det konkrete hotel havde en særlig interesse i grunden. Dermed fik kommunen lov til at sælge ejendommen uden udbud. Udover det har vi ingen konkret viden om lignende afgørelser fra tilsynsmyndighederne.

Såfremt denne mulighed ønskes afprøvet, kræver det dog, at der er velvilje fra Københavns Kommunes side og et politisk flertal. De skal i givet fald rette henvendelse til Ankestyrelsen (som tilsynsmyndighed) om tilladelse til at sælge ejendommen uden et offentligt udbud, men fortsat til markedspris. Når henvendelsen er sendt afsted kan der ofte gå op til 12 måneder, før kommunen får svar, så kommunen kan godt nå at få afklaring inden en alternativ udbudsproces medio 2027."

"

Økonomiforvaltningens svar

Spørgsmålet er stillet til Teknik- og Miljøforvaltningen, som den 29. oktober 2025 har sendt spørgsmålet videre til Økonomiforvaltningen med henblik på besvarelse.

Historik

Københavns Kommune har siden 1958 udlejet et offentligt vejareal ved Landgreven 10, København K. Lejeren har opført et parkeringsanlæg under jorden og bebyggelse over jorden, herunder en tankstationsbygning, der af lejeren er udlejet til Gasoline Grill.

Lejeaftalen mellem Københavns Kommune og lejeren udløber den 1. juni 2026, hvor ejerskabet af bebyggelse over og under jorden tilfalder Københavns Kommune.

I Budget 2025 blev der afsat midler til en gennemgribende renovering af det underjordiske parkeringsanlæg med henblik på borgerparkering. Når renoveringen går i gang i 2026, skal alt placeret på det overliggende areal fjernes, herunder den af Gasoline Grill anvendte tankstationsbygning.

Med en hensigtserklæring af 30. april 2025 anmodede parterne bag overførselssagen Teknik- og Miljøforvaltningen om, i samarbejde med Økonomiforvaltningen, at undersøge muligheden for at genetablere bygningen, så den kan benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder fortsat drift af Gasoline Grill.

Teknik- og Miljøudvalget fik forelagt resultaterne af forvaltningens undersøgelse den 25. august 2025 og besluttede, at budgetnotatet skulle omhandle byggemodning af et mindre areal oven på parkeringsanlægget med henblik på udlejning ved et offentligt udbud.

I Budget 2026 blev der herefter afsat 0,8 mio. kr. til byggemodning af arealet med henblik på udlejning ved et offentligt udbud. Hensigten er, at lejeren selv skal opføre en bygning. Midlerne blev afsat for årene 2028 og 2029.

Kommunens mulighed for at sælge en fast ejendom uden udbud

Det følger af kommunestyrelseslovens § 68, at salg af en kommunes faste ejendomme ikke må ske uden forudgående udbud.

Dette udgangspunkt er gentaget i udbudsbekendtgørelsen (nr. 396 af 3.3.2021), som dog indeholder mulighed for at en kommune – i visse situationer – kan sælge en ejendom uden udbud.

Det følger således af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, at en kommune kan sælge en ejendom uden udbud - med samtykke fra tilsynsmyndigheden (Ankestyrelsen) - hvis der foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Vejledningen (nr. 9175 af 3.3.2021) til udbudsbekendtgørelsen beskriver en række situationer, hvor disse særlige forhold kan tænkes at foreligge, herunder følgende:

"Salg til erhvervsbyggeri i øvrigt, hvor der foreligger et tilbud om køb af en bestemt ejendom, der - uanset at der ikke er tale om en naboejendom - som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver. Som ved salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom forudsætter fritagelse, 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 andre, der ønsker at opføre erhvervsbyggeri - fra at komme i betragtning som købere af ejendommen."

Det fremgår videre af vejledningen:

"Undtagelsesbestemmelsen om salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, er 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"

Afgørelse fra Indenrigsministeriet af 30. oktober 2001 (utrykt)

Økonomiforvaltningen henviser til en afgørelse fra Indenrigsministeriet af 30. oktober 2001, hvor Indenrigsministeriet nægtede at meddele samtykke til Københavns Kommunes påtænkte ejendomssalg til Tivoli A/S uden udbud. De omhandlede ejendomme var beliggende umiddelbart over for en del af Tivoli og var i vidt omfang udlejet til Tivoli A/S til brug for administration.

Indenrigsministeriet udtalte følgende:

"Formålet med reglerne om offentligt udbud i forbindelse med salg af kommunale ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod en kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiggelse af køber.

...

Indenrigsministeriet har herved lagt vægt på, at der efter ministeriets opfattelse er tale om ejendomme med en meget attraktiv beliggenhed, og at Tivoli A/S' behov for netop de omhandlede ejendomme til administrationslokaler ikke synes godtgjort på en sådan måde, at det må anses for ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere - herunder ejere af de omkringliggende ejendomme - fra at komme i betragtning som købere af ejendommene."

Afgørelse fra Statsforvaltningen Hovedstaden af 7. september 2011 (utrykt)

Økonomiforvaltningen henviser endvidere til en afgørelse fra Statsforvaltningen Hovedstaden af 7. september 2011. Københavns Kommune anmodede i 2011 Statsforvaltningen Hovedstaden om samtykke til uden udbud at sælge en grund beliggende Vester Søgade 14, 1601 København V til en ejerforening som repræsentant for ejerne af de 100 ejerlejligheder, der var i den bygning, der lå på grunden. Kommunen havde siden 1967 udlejet grunden til et byggeselskab og lejekontrakten blev i 1975 overtaget af ejerforeningen. Det var et vilkår i lejekontrakten, at lejeforholdet var uopsigeligt fra begge parter side indtil 2060.

Kommunen var af den opfattelse, at grunden var langt mindre attraktiv for en udenforstående køber, der ikke kan råde over grunden i mange år frem i tiden, end for ejerforeningen, der har en liebhaverinteresse i ejendommen, da det vil blive stadig vanskeligere at sælge

ejerlejlighederne, jo tættere på udløbet af kontrakten, man kommer, bl.a. fordi der ikke vil kunne optages lån med en restløbetid udover lejekontraktens ophørstidspunkt i 2060. Kommunen var derfor af den opfattelse, at det var ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning.

Statsforvaltningen Hovedstaden udtalte:

"Fritagelse for offentligt udbud forudsætter, at tilbudsgiveren har en sådan særlig tilknytning eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere 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 offentligt udbud, sker til markedsprisen.

Statsforvaltningen finder ikke, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at det omhandlede areal kan sælges uden offentligt udbud til [ejerforeningen] eller et af denne stiftet selskab som repræsentant for ejerne af de 100 ejerlejligheder, der er i den bygning, der ligger på grunden.

Statsforvaltningen har lagt vægt på, at det forhold, at kommunen ønsker at sælge til en lejer af den omhandlede grund, der ejer en herpå opført bebyggelse, ikke i sig selv kan begrunde, at der meddeles tilladelse til salg uden afholdelse af offentligt udbud.

Statsforvaltningen finder endvidere ikke, at det forhold, at lejen er lavere end markedslejen, kan udgøre en særlig begrundelse for et salg, da lejens størrelse vil have væsentlig betydning for den pris, der kan opnås.

Herudover finder statsforvaltningen ikke, at det er en kommunal opgave at varetage ejerforeningens økonomiske interesse i snarligt at erhverve den omhandlede ejendom."

Den af Horesta refererede afgørelse af 21. december 2018 (j.nr. 2018-477)

En kommune klagede over Ankestyrelsens afgørelse om afslag på samtykke til salg uden offentligt udbud af en af kommunens grunde. Den påtænkte køber drev et på grunden beliggende hotel.

Økonomi- og Indenrigsministeriet udtalte, at der ved et salg af den omhandlede grund til den påtænkte køber forelå sådanne særlige forhold, at det kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud efter § 2, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ministeriet udtalte følgende:

"I det foreliggende tilfælde må det efter Økonomi- og Indenrigsministeriets opfattelse antages, at et offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for et salg til det angivne formål, som er at styrke mulighederne for, at ejeren af hotellet på grunden kan drive og udvikle hotellet.

Det er endvidere Økonomi- og Indenrigsministeriets opfattelse, at den påtænkte køber har en sådan tilknytning til eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning som købere af grunden. Ministeriet har herved lagt vægt på, at den påtænkte køber driver en erhvervsvirksomhed – et hotel – som er beliggende på grunden. Herudover har ministeriet lagt vægt på, at der ved den påtænkte købers behov for en renovering og en mulig udvidelse af hotellet foreligger et konkret og aktuelt behov for erhvervelse af netop den omhandlede grund, idet ejerskab til grunden efter det oplyste kan sikre finansieringsmuligheder i forhold til de påtænkte renoverings- og udvidelsestiltag. Ministeriet har i den sammenhæng også lagt vægt på det oplyste om behovet, herunder at den påtænkte køber oplyser, at man fremover vil få svært ved at holde rentabiliteten samt vedligeholde hotellet i den stand, som både bygninger og området fortjener, hvis man ikke får ejerskab til grunden. Det er ministeriets opfattelse, at dette behov for en renovering og en mulig udvidelse må anses for at ligge udover den blotte omstændighed, at en påtænkt køber er lejer af grunden og ejer af bebyggelsen på grunden, jf. ovennævnte eksempel fra udbudsvejledningen på forhold, der ikke i sig selv kan begrunde undtagelse fra reglerne om offentligt udbud."

...

"Det må efter Økonomi- og Indenrigsministeriets opfattelse herudover antages, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde et højere købstilbud. Ministeriet har herved lagt vægt på den særlige tilknytning til eller interesse i grunden for den påtænkte køber"

Økonomiforvaltningens vurdering:

På baggrund af ovenstående er det Økonomiforvaltningens samlede vurdering, at Ankestyrelsen må forventes at nægte at meddele

samtykke til et salg af ejendommen til Gasoline Grill uden et forudgående udbud.

Økonomiforvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en grund med en attraktiv beliggenhed i Københavns Indre By, jf. den ovenfor nævnte udtalelse fra Indenrigsministeriet vedrørende Tivoli A/S, og at det følger af vejledningen til udbudsbekendtgørelsen, at der ikke kan meddeles samtykke til fritagelse for offentligt udbud, hvis ejendommen vurderes som så attraktiv eller så attraktivt beliggende, at det må anses for betænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere – herunder andre, der ønsker at opføre erhvervsbyggeri – fra at komme i betragtning som købere af ejendommen.

Derudover lægger Økonomiforvaltningen vægt på, at det er en forudsætning for et salg uden forudgående udbud, at salget sker til markedspris. Det vil være vanskeligt at sikre, at salget sker til markedspris uden et forudgående udbud, da markedsprisen i så fald skal fastsættes af fx en eller flere erhvervsmæglere, hvilket må antages at være forbundet med stor usikkerhed som følge af ejendommens karakter og beliggenhed. Det vil således efter Økonomiforvaltningens vurdering være betænkeligt at afskære andre tilbudsgivere fra at komme i betragtning som købere af ejendommen, idet der i så fald er risiko for, at ejendommen sælges under markedsprisen, eller at der i hvert fald kan sættes spørgsmålstegn ved, om ejendommen er solgt til markedsprisen.