

Lukket punkt

101 Salg af grundareal, Sydhavnsvej, Rønne

82.02.00G10-0387

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	20-01-2021		101
Kommunalbestyrelsen	28-01-2021		101

Hvem beslutter

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget indstiller
Kommunalbestyrelsen beslutter.

Resumé

På kommunalbestyrelsesmødet den 20. februar 2020 fremlagde Rønne Havn A/S planer for omdannelse af opfyldningsarealet ved Kanondalen til anvendelse som oplagsplads for havnens off-shore aktiviteter. Arealet ejes af Bornholms Regionskommune. Kommunalbestyrelsen har efterfølgende vedtaget den nødvendige planlægning for området, der muliggør en udvidelse af havnens aktiviteter. Kommunen har nu modtaget et udkast til købsaftale for arealet fra Rønne Havn A/S. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om den med Tilsynets godkendelse ønsker at afhænde arealet uden forudgående offentligt udbud, og om pris og vilkår kan accepteres.

Indstilling og beslutning

Kommunaldirektøren indstiller,

- at viceborgmesteren og kommunaldirektøren bemyndiges til – når der foreligger endelig tilladelse fra Tilsynet – at underskrive købsaftale med Rønne Havn A/S om salg af del af matr.nr. 320a, Rønne Markjorde, beliggende Sydhavnsvej 30, Rønne til en pris på 25 kr. pr. m² og med de præciseringer, der er redegjort for i sagsfremstillingen, og
- at sagen efterfølgende forelægges til politisk behandling med henblik på bevillingsafgivelse.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 20. januar 2021:

Linda Kofoed Persson og Thomas Thors blev erklæret inhabile og deltog ikke under behandlingen af punktet.

Indstillingen anbefales, med en pris på 35 kr.pr. m² og på vilkår, at køber afholder alle omkostninger ved eventuelle myndighedskrav begrundet i enhver forurening på grunden.

Bente Helms og Søren Schow undlader at undlader at stemme.

Kommunalbestyrelsen den 28. januar 2021:

Linda Kofoed Persson og Thomas Thors blev erklæret inhabile og deltog ikke under behandlingen af punktet.

Jørn West og Lykke Jensen var indkaldt som suppleanter for dem og deltog under behandlingen af punktet.

Kommunaldirektørens indstilling godkendt.

Liste F, liste V, liste W og liste Ø kan ikke medvirke, idet de ønsker at følge Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets indstilling.

Sagsfremstilling

Salget af arealet forlægges kommunalbestyrelsen til beslutning, da direktionen skønner, at salget har særlig offentlig interesse, bl.a. fordi det foreslås solgt uden forudgående offentlig udbud med tilladelse fra Tilsynet.

Rønne Havn A/S (Rønne Havn) har den 3. december 2020 sendt et udkast til betinget købsaftale/tilbud vedrørende køb af en del, ca. 47.494 m², af matr. nr. 320a, Rønne Markjorder, beliggende Sydhavnsvej 30, Rønne. er er tilbudt en pris på 25 kr. pr. m², i alt 1.187.350 kr. Der betales ikke moms af købsprisen.

Overtagelsesdagen aftales mellem køber og sælger. Købsaftalen er fra købers side betinget af, at der opnås udstykningstilladelse for ejendommen, at der ikke forefindes forurening udover hvad der er oplyst af sælger og der ikke forefindes fortidsminder, at ejendommen kan overdrages uden forudgående udbud direkte til køber, at der i de verserende klagesager om henholdsvis dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen og lokalplan 115 ikke gives klager medhold, og at der således intet er til hinder for, at ejendommen kan anvendes til havnerelateret erhverv efter oparbejdelsen af yderligere bæreevne.

Grundlaget for aftaleudkastet er en mæglervurdering, som Rønne Havn har indhentet hos erhvervsmæglerne Nordicals.

Udkast til betinget købsaftale og vurderingen er vedlagt som bilag.

Arealet er omfattet af Lokalplan 115, og det er en del af en større samlet ejendom på i alt 422.658 m².

Den offentlige vurdering for den samlede ejendom 2019

Grundværdispecifikationer:				
Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Skovens grundværdi	2.224.367	3.306.500 kr.	3.306.500 kr.
02	Vejareal prisen er 0	9.419	0 kr.	0 kr.
03	Hektarpris	37,8946	14.400 kr.	545.682 kr.
04	Kvadratmeterpris	52.858	100 kr.	5.285.800 kr.
05	Værdinedslag	0	186.100 kr.	-186.100 kr.
I alt:				8.951.900 kr.

Om retsgrundlaget for kommunens salg uden forudgående udbud:

Salg af kommunens faste ejendomme skal som udgangspunkt ske efter forudgående offentligt udbud. En kommune har dog mulighed for at sælge et areal uden udbud efter forudgående godkendelse fra det kommunale tilsyn.

Det forhold, at BRK ejer 99,98 % af aktierne i Rønne Havn A/S kan ikke i sig selv muliggøre et salg uden udbud.

Det fremgår af vejledningen for kommuners salg af fast ejendom, at der sædvanligvis efter en konkret vurdering kan gives tilladelse til salg uden udbud bl.a. i følgende situationer

- når der er tale om salg til en nabovirksomhed, der har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop denne ejendom med henblik på udvidelse af virksomheden og/eller
- salg med henblik på, at en ejendom kan indgå i forbindelse med et større projekt, f.eks. opførelse af et trafik- eller havneprojekt.

Det vil også indgå i vurderingen, om et udbud skønnes at kunne fremkalde et højere tilbud på grund af ejendommens særlige kvaliteter.

Som udgangspunkt forudsætter en tilladelse, at ejendommen sælges til markedsprisen med mindre kommunen har hjemmel i lovregler eller i kommunalfuldmagten til at lægge vægt på andre kriterier end det økonomiske, dvs. at kommunen ved et salg til en lavere pris varetager en saglig kommunal interesse.

For at give kommunalbestyrelsen - og Tilsynet - en viden om, hvorvidt tilbuddet fra køber svarer til den skønnede markedspris på arealet, eller andre særlige forhold gør sig gældende, er EDC, Rønne anmodet om at vurdere vilkår og pris i Rønne Havns udkast til købsaftale.

Rammerne for mæglervurderingen og kommunalbestyrelsens beslutning fremgår af vejledningen om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme:

“Der påhviler kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, f.eks. ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. Der kan således ikke lægges vægt alene på den offentlige vurdering af ejendommen.

I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Dette gælder navnlig i situationer, hvor der ikke sker offentligt udbud. Fastlæggelse af markedsprisen vil derfor ofte i høj grad være undergivet en skønsmæssig vurdering. Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunalbestyrelsen en vis margin.

For så vidt angår arealer, for hvilke der gør sig særlige forhold gældende, f.eks. fordi udnyttelsen af arealerne er undergivet visse specielle begrænsninger, der vanskeliggør fastlæggelsen af markedsprisen, må rammerne for kommunalbestyrelsens udøvelse af skønnet antages at være særligt vide.”

EDC konkluderer i sin vurdering af 8. januar 2021, at

“værdien af grundarealet er meget vanskeligt at værdiansætte præcist – idet vi bl.a. bemærker følgende:

- *at der ikke forefindes noget sammenligneligt på Bornholm*
- *at der er væsentlige begrænsninger i områdets anvendelse*

- *at der sandsynligvis kun forefindes en køber (Rønne Havn) " det kan være negativt og det kan være positivt" (bl.a. da købers ønsker til anvendelsen er åbenbar)*
- *På det foreliggende grundlag og forudsat at der sker afklaring af flere forhold / herunder at der ikke fremkommer væsentlige omkostninger for sælger vil vi anslå grundarealet til en værdiansættelse i intervallet
kr. 25,00 til kr. 35,00 pr. m² "*

Administrationen bemærker, at de (manglende) bilag i vurderingsrapporten fra Nordicals og udkastet til købsaftale, som EDC henviser til, er bilag, der er tilgængelige i offentlige registre som f.eks. tinglysning.dk, plan.dk, ois.dk og Danmarks Miljøportal.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet har den 23. december 2020 har stadfæstet kommunens afgørelse fra 23. juni 2020 om dispensation til etablering af en oplagsplads inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på matr.nr. 320a, Rønne Markjorder. Dispensationen gælder kun til den ansøgte anvendelse, og en anden anvendelse vil kræve en ny dispensation.

Afgørelsen fra tilsynet forventes at foreligge ved behandlingen i kommunalbestyrelsen.

Sammenfatning:

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om den tilbudte m²-pris på 25 kr. kan godkendes. Prisen ligger inden for de givne rammer med henvisning til vurderingsnotatet fra EDC, Rønne.

Derudover anbefaler administrationen, at Rønne Havns udkast til købsaftale accepteres med følgende bemærkninger, præciseringer og ændringer:

- Det tilføjes i aftalens pkt. 2.1., at ejendommens endelige areal fastlægges efter udstykning, og købsprisen reguleres efter den aftalte m²-pris.
- Pkt. 4.2. "Sælger foranlediger aflysning af eventuelle servitutter, der måtte være til hinder for købers brug af ejendommen eller vil medføre indskrænkninger i anvendelsen deraf." Sælger kan ikke indestå for aflysning af alle de pågældende servitutter. Køber har haft lejlighed til at vurdere i hvilket omfang servitutterne, der vedrører arealet, vil kunne være til hinder for købers brug af ejendommen. Der er bl.a. tale om offentligretlige servitutter, som sælger ikke kan aflyse. Ved udstykningen aflyses de servitutter, der ikke vedrører det solgte areal og de servitutter, som sælger *kan* aflyse.
- Pkt. 6.2. bør ændres, så sælger ikke ubetinget kan pålægges at betale for samtlige oprensings- og / eller deponeringsomkostninger over 5.000.000 kr., hvis det påvises, at ejendommens jordbund er forurennet i en sådan grad, at oprensning og/eller deponering er nødvendig.

Det almindelige udgangspunkt er, at forurenneren betaler, hvis der ikke er særlige forhold. I denne sag har køber fået udarbejdet en

Miljøkonsekvensrapport og Miljørapport og kender derfor til forholdene på arealet.

Kommunens ansvar bør begrænses til eventuelle omkostninger over 5.000.000 kr., der *ikke* kan henføres til købers ændrede anvendelse af grunden. Det præciseres, at eventuelt ansvar for omkostninger *over* 5.000.000 kr., alene omfatter omkostninger, der ikke var kendte på

overtagelsestidspunktet og omkostninger, der ikke er en følge af købers anvendelse af arealet til andet end oplagsplads.

- Køber ønsker i pkt. 16.2 litra b) at gøre handlen betinget af, at der ikke forefindes forurening udover, hvad der er oplyst af sælger, og der ikke forefindes fortidsminder.

Køber har haft anledning til at foretage de nødvendige undersøgelser. Hvis forbeholdet ønskes fastholdt af køber, skal det tilføjes, at eventuelle terrænændringer og andre entreprenørarbejder skal reableres af køber, hvis handlen ikke gennemføres.

Der skal også fastsættes en tidsfrist på 3 måneder, hvorefter køber ikke kan afstå fra handlen med henvisning til dette punkt.

Økonomiske konsekvenser

Salg af del af matr.nr. 320a, Rønne Markjorder, beliggende Sydhavnsvej 30.

Grundarealet udgør ca. 47.494 m² (ej endeligt opmålt). Der er tilbudt en pris på 25 kr. pr. m², svarende til i alt 1.187.350 kr. Der betales ikke moms af købsprisen.

Sælger skal efter sædvane og aftaleudkastet afholde udgifter til eventuel egen advokat og til udstykning, anslået ca. 35.000 kr. Derudover skal kommunen betale vurderingshonoraret til EDC, Rønne, på 16.000 kr. med tillæg af moms.

Når ejendommen er udstykket og størrelsen af arealet dermed er endeligt fastlagt, og når handelen i øvrigt er endelig, vil sagen blive forelagt kommunalbestyrelsen med henblik på bevillingsafgivelse.

Ved salg af arealet vil nettoprovenuet tilgå kassebeholdningen.

Supplerende sagsfremstilling

-