



HORTEN
ADVOKATPARTNERSELSKAB
Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup

Vejledende udtalelse om Lyngby-Taarbæk Kommunes salg af Lyngby Stadion. J.nr. 183002

4. maj 2020

Horten har den 17. januar 2020 på vegne af Lyngby-Taarbæk Kommune bedt Ankestyrelsen om en vejledende udtalelse om, hvorvidt Lyngby-Taarbæk Kommune lovligt kan gennemføre et planlagt udbud af en ejendom med en række udbudsvilkår.

J.nr. 20-4413

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Resumé

Tel +45 3341 1200

Det er Ankestyrelsens vurdering, at Lyngby-Taarbæk Kommune kan gennemføre et samlet udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv med de af Lyngby-Taarbæk Kommune ønskede udbudsvilkår.

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Ankestyrelsen vurderer således, at udbudsvilkårene er i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige grundsætninger om saglighed og økonomisk forsvarlig forvaltning.

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Sagens oplysninger

Om baggrunden for udbuddet og udbudsvilkårene har Horten blandt andet oplyst følgende:

“Lyngby Stadion ejes af LTK og er en del af Lyngby Idrætsby. Lyngby Idrætsby er nabo til Danmarks Tekniske Universitet (DTU).

[...]

Lyngby Stadion er [...] beliggende på en del af matr.nr. 6v Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. Der er også opført en barak på matr.nr. 6v Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Visionen for Lyngby Idrætsby er at skabe et sammenhængende, levende og attraktivt område for idræts- og fritidslivet i Lyngby-

Taarbæk med aktivitet for mange forskellige grupper af organiserede og selvorganiserede brugere, og med faciliteter til såvel breddeidrætten som et tidssvarende opvisningsstadion, der kan fremme idrætten generelt og tilgodese borgernes interesse i at kunne overvære sportsligt underholdende fodboldkampe på højt niveau.

[...]

Lyngby Stadion er en væsentlig del af visionen for den fremtidige udvikling af Lyngby Idrætsby. Det er derfor et udbudsvilkår [...], at Lyngby Stadion fortsat skal anvendes til fodbold på højt niveau til glæde for borgerne og til skabelse af en sammenhængende kraft i Lyngby Idrætsby.

[...]

LTK har omkostninger til den løbende drift, vedligeholdelse og fornyelse af Lyngby Stadion, der overstiger indtægterne fra Lyngby Stadion. Et fortsat kommunalt ejerskab af Lyngby Stadion vil forventeligt også i fremtiden belaste den kommunale anlægs- og serviceramme - særligt hvis visionen om at opretholde Lyngby Stadion som et tidssvarende opvisningsstadion skal fastholdes. Med et frasalg af Lyngby Stadion vil LTK opnå en højere grad af mulighed for at prioritere andre kommunale ejendomme som eksempelvis skoler og daginstitutioner inden for anlægsrammen.

[...]

Det er LTK's opfattelse, at der i umiddelbar tilknytning til Lyngby Stadion er fysisk mulighed for yderligere at opføre op til 13.500 etagemeter til boliger og erhverv.

Det er LTK's vurdering, at opførelsen af boliger og erhverv, som eksempelvis sundheds- og fitnesscenter, cafe, restaurant, undervisning og kontor, i tilknytning til Lyngby Stadion vil kunne medvirke til at fremme og understøtte visionen for Lyngby Idrætsby. LTK ønsker derfor, at byggeretten til boliger og erhverv indarbejdes i udbuddet - derved opnår LTK også "betaling"/markedsværdien for denne yderligere byggeret ved udbuddet.

Særligt i forhold til boliger er det hvert år en udfordring for nye studerende at finde egnede boliger i Lyngby-Taarbæk. Eksempelvis optager Danmarks Tekniske Universitet (DTU) hvert år et større antal studerende, og der er derfor et stigende behov for studieboliger i geografisk nærhed af DTU. Lyngby Idrætsby er beliggende i umiddelbar nærhed af DTU og flere andre

uddannelsesinstitutioner, og de studerende vil dermed kunne få den efterspurgte korte afstand til uddannelsesinstitutionerne.

Byggefelterne er også beliggende på matr.nr. 6ao Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Matr.nr. 6ao Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, er en mindre nabomatrikel til Lyngby Stadion, hvorpå der i dag er opført et klubhus.

LTK ønsker at gennemføre et samlet udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv (et udbudsvilkår - se pkt. 6.1).

LTK ønsker, at Lyngby Stadion ombygges til et lukket stadion ud fra hensynene til at sikre en arkitektonisk harmonisk og kompakt konstruktion af Lyngby Stadion, boliger og erhverv, og således at lys og støjgener mindskes mest muligt (et udbudsvilkår - se pkt. 6.2.1).

LTK ønsker også sikkerhed for, at ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af boliger og erhverv gennemføres inden for en med køber aftalt frist (et udbudsvilkår - se pkt. 6.2.1)."

Om udbudsvilkårene har Horten anført følgende:

"6.1 Et samlet udbud

Udbuddet gennemføres som et samlet udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv.

Som anført ovenfor foretages der inden overdragelsen til køber en matrikulær sammenlægning af ejendommen med Lyngby Stadion og ejendommen med klubhuset, således at LTK til køber overdrager en matrikel/ejendom. Det må forventes, at boliger og erhverv skal opføres i meget nær tilknytning til Lyngby Stadion, og at Lyngby Stadion og boliger og erhverv vil være og vil fremtræde som en integreret helhed. Der er således tale om overdragelse af en ejendom, hvor de fysiske forhold betinger, at der gennemføres et samlet udbud med overdragelse til en køber, der gennemfører ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv.

Det er derfor vores vurdering, at det samlede udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 og de forvaltningsretlige grundsætninger om saglighed og økonomisk forsvarlig forvaltning.

LTK er opmærksom på, at et samlet udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv potentielt kan medføre en begrænsning i antallet af interesserede købere, da en køber skal være interesseret i både at drive Lyngby Stadion og at opføre boliger og erhverv. Denne potentielle begrænsning er dog en nødvendig konsekvens af, at der reelt er tale om overdragelsen af en ejendom.

Vi har i pkt. 6.2 og pkt. 6.3 beskrevet LTK's nærmere ønsker til anvendelsen af ejendommen, herunder den fortsatte anvendelse af Lyngby Stadion.

6.2 Anvendelse af ejendommen

LTK ønsker at udbyde ejendommen, således at køber ved at underskrive købsaftalen accepterer de i pkt. 6.2.1 og pkt. 6.2.2 beskrevne anvendelseskrav til ejendommen.

LTK ønsker også, at det fremgår af udbuddet, at det efter LTK's opfattelse er afgørende for boligernes succes som en integreret del af Lyngby Idrætsby, at der skabes den fornødne interaktion, sociale liv og fællesskab mellem beboerne og Lyngby Idrætsby, og at det kan ske ved at køber frivilligt, og altså ikke som en forpligtelse i henhold til købsaftalen, (i) etablerer fælleskøkken (og ikke individuelt køkken), (ii) etablerer fælles opholdsrum med en passende størrelse i forhold til antallet af brugere, og (iii) giver LTK anvisningsret til 30 af boligerne.

Anvendelseskravene efter pkt. 6.2.1 og pkt. 6.2.2 vil blive tinglyst som deklARATIONER på ejendommen.

Ved deklARATIONERNE får LTK en ret, men ikke en pligt, til at tilbagekøbe ejendommen eller dele af ejendommen, såfremt køber ikke overholder anvendelseskravene.

Vi har sammen med LTK også overvejet, om køber skal stille sikkerhed for opfyldelsen af anvendelseskravene, eller om den manglende overholdelse af anvendelseskravene skal medføre en konventionalbod for køber.

En sikkerhedsstillelse vil medføre betydelige omkostninger og/eller kapitalbinding for køber - allerede fordi sikkerhedsstillelsen forventeligt skal stilles for en længere årrække - og køber vil med overvejende sandsynlighed reducere den tilbudte købesum for ejendommen med disse omkostninger.

Værdien af en konventionalbod afhænger af købers soliditet. Vi har sammen med LTK vurderet, at den manglende overholdelse af

anvendelseskravene ofte vil skyldes købers manglende soliditet, og at værdien af konventionalboden derfor formentlig er begrænset. LTK vil fortsat kunne kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler ved manglende overholdelse af anvendelseskravene - forudsat at LTK kan dokumentere et tab.

Det er derfor vores vurdering, at LTK har det fornødne styringsmæssige grundlag ved tilbagekøbsretten.

6.2.1 Lyngby stadion ombygges til et lukket stadion, og boliger og erhverv skal opføres inden for en med køber aftalt frist

LTK ønsker, at Lyngby Stadion ombygges til et lukket stadion. Ved et lukket stadion forstås LTK en stadionkonstruktion, der er lukket med overdækkede tilskuertribuner på fire sider med en tilskuerkapacitet på minimum 6.000, herunder minimum 4.000 individuelle siddepladser. Der behøver ikke at være tale om en lukning af selve tribuneanlægget, og lukningen kan således udføres som en væg eller andet, der kan skærme mod udsyn, støj, vind m.v. og som samtidig kan være med til at give stadionkonstruktionen et mere harmonisk og bygningsmæssigt sammenhængende udtryk set udefra.

LTK ønsker styringsmæssig sikkerhed for, at køber påbegynder og færdiggør ombygningen til et lukket stadion.

LTK ønsker også styringsmæssig sikkerhed for, at køber påbegynder og færdiggør opførelsen af boliger og erhverv.

Køber skal derfor som en del af købers tilbud indlevere et skitseprojekt for henholdsvis ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv. Købsaftalen vil være betinget af, at der opnås enighed om tidsplanen for ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv.

Udbuddet vil indeholde en beskrivelse af de krav, som skitseprojekterne for ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af boliger og erhverv skal opfylde for at være konditionsmæssige, ligesom udbuddet vil indeholde en beskrivelse af, hvilke bestemmelser/rammer for bebyggelse den nye lokalplan for ejendommen kan forventes at komme til at indeholde. Køber har inden for disse rammer valgfrihed ved udarbejdelsen af skitseprojekterne for opførelsen af boliger og erhverv samt ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion.

Køber skal udarbejde tidsplanen, og tidsplanen skal blandt andet indeholde en angivelse af, hvornår køber vil påbegynde ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv, og hvornår køber vil opnå endelig ibrugtagningstilladelse

til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv.

I tidsplanen skal køber tage højde for, at køber har den tidsmæssige risiko for ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv, herunder for (i) uforudsete forhold, (ii) at brugsretsaf-talen og lejekontrakten med Lyngby Boldklub A/S for Lyngby Stadion og klubhuset ikke hindrer eller begrænser ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv, og (iii) at køber får de nødvendige tilladelser og godkendelser til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv.

Køber vil i henhold til købsaftalen være forpligtet til at gennemføre ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv, således at køber opnår endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv som angivet i tidsplanen.

For at tilsikre en rettidig gennemførelse af ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv vil det fremgå af købsaftalen, at (i) køber ikke kan videreoverdrage ejendommen eller dele heraf, før end køber har opnået endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv, og (ii) LTK har en ret, men ikke en pligt, til tilbagekøb, såfremt køber ikke opnår ibrugtagningstilladelsen til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv inden for fristen ifølge tidsplanen.

Forbuddet mod videreoverdragelse gælder enhver form for overdragelse af ejendommen og den bestemmende indflydelse hos køber - en såkaldt "change of control" bestemmelse. Køber er berettiget til frit at overdrage ejendommen efter, at køber har opnået endelig ibrugtagningstilladelse til ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv.

Tilbagekøbssummen udgør markedsværdien fastsat af en uvildig ejendomsmægler, idet markedsværdien dog ikke kan overstige den oprindelige købesum, som LTK har modtaget fra køber. Fastsættelsen af tilbagekøbssummen er begrundet med, at køber ved manglende rettidig ombygning til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv ikke skal opnå nogen form for fortjeneste eller berigelse som følge af misligholdelsen. Forbuddet mod videreoverdragelse og tilbagekøbsretten tinglyses som en deklaration.

Det er almindelig anerkendt i den juridiske litteratur og praksis, at en kommune ud fra byudviklingsmæssige interesser kan pålægge byggepligt ved salg af en kommunal ejendom.

LTK's overdragelse af ejendommen sker med det saglige formål, at der som led i LTK's vision for Lyngby Idrætsby, herunder Lyngby Stadion, skal realiseres et projekt i overensstemmelse med købers skitseprojekter og den nye lokalplan for ejendommen. LTK har desuden en saglig interesse i ombygningen til et lukket stadion ud fra hensynene til at sikre en arkitektonisk harmonisk og kompakt konstruktion, og således at lys og støjgener mindskes mest muligt. Køber skal i skitseprojekterne illustrere, hvordan køber vil arbejde med overgangen mellem Lyngby Stadion og boliger og erhverv for at skabe en bygningsmæssig og arkitektonisk sammenhæng, og hvor lys og støjgener mindskes mest muligt. LTK forfølger derfor en lovlige kommunal interesse ved at kræve, at ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv realiseres.

Denne saglighed understreges af, at LTK ifølge vejledning nr. 60/2004 kan fastsætte begrænsninger i ejendommens anvendelse, eksempelvis vilkår om gennemførelse af byggeri af et bestemt indhold eller udseende - i dette tilfælde vilkår om ombygningen af Lyngby Stadion og opførelsen af boliger og erhverv. LTK har ifølge vejledningen en forpligtelse til at sikre, at køber også overholder sådanne vilkår/begrænsninger - hvilket LTK i dette tilfælde søger tilsikret med en byggepligt.

LTK udbyder også normalt en kommunal ejendom med krav om realisering af et konkret projekt, og med en tilbagekøbsret for LTK, hvis kravet ikke opfyldes rettidigt. Vi er bekendt med, at andre kommuner "normalt" udbyder kommunale ejendomme med en tilbagekøbsret for kommunen, såfremt det konkrete projekt for den kommunale ejendom ikke realiseres inden for en årrække.

Udbudsvilkåret om gennemførelsen af ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv (byggepligt) er således sædvanlig - også for LTK.

Det er samlet derfor vores vurdering, at LTK varetager en kommunal (byudviklingsmæssig) saglig interesse ved kravet om ombygning af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv inden for en med køber aftalt frist.

6.2.2 Lyngby Stadion anvendes til fodbold på højt niveau

Lyngby Stadion er en væsentlig del af visionen for Lyngby Idrætsby, og LTK ønsker som led i realiseringen af visionen, at Lyngby Stadion også efter udbuddet anvendes til fodbold på højt niveau for at fremme idrætten generelt og for at tilgodese borgernes interesse i at kunne overvære sportsligt underholdende fodboldkampe på højt niveau.

Af den nye lokalplan for ejendommen vil det som nævnt forventeligt fremgå, at Lyngby Stadion kan anvendes til idrætsformål, herunder fodbold.

Den nye lokalplan for ejendommen indebærer dog i sig selv ikke en handlepligt for køber, og den nye lokalplan for ejendommen sikrer derfor alene, at Lyngby Stadion ikke primært vil kunne anvendes til andre formål end idrætsformål. LTK får altså ikke ved lokalplanen for ejendommen sikkerhed for, at visionen faktisk realiseres.

LTK ønsker derfor en ret, men ikke en pligt, til tilbagekøb, såfremt Lyngby Stadion ikke anvendes til fodbold på højt niveau. I købsaftalen vil det blive præciseret, hvad der menes med fodbold på højt niveau, i hvilken grad Lyngby Stadion skal udnyttes for, at forpligtelsen er opfyldt, og om tilbagekøbsretten også aktualiseres, hvis køber vil, men ikke kan, anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau.

Pligten indebærer ikke, at Lyngby Stadion udelukkende anvendes til fodbold på højt niveau. Lyngby Stadion kan fortsat anvendes til andre idrætsformål - forudsat at Lyngby Stadion også anvendes til fodbold på højt niveau.

Tilbagekøbssummen fastsættes af en uvildig ejendomsmægler, og tilbagekøbesummen kan overstige den oprindelige købesum, som LTK har modtaget fra køber.

Fastsættelsen af tilbagekøbssummen er begrundet med, at køber skal have dækket den eventuelle værdiforøgelse, som køber måtte have tilført, herunder ved ombygningen til et lukket stadion.

Tilbagekøbsretten tinglyses som en deklaration.

LTK ønsker dog som udgangspunkt ikke at tilbagekøbe - af samme årsager, som LTK ønsker at sælge Lyngby Stadion, [...].

LTK ønsker i stedet at kunne hjælpe køber med, at Lyngby Stadion anvendes til fodbold på højt niveau. Dette ønsker vil i købsaftalen blive defineret som en "anvisningsret".

Anvisningsretten indebærer, at LTK over for køber har en ret, men ikke en pligt, til at anvise, at køber skal indgå en brugsretsaf tale om Lyngby Stadion på markedsvilkår og dermed også markedsløje med en bruger, som efter LTK's vurdering kan og ønsker at anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau.

Det er således LTK som vurderer, hvilke foreninger, selskaber eller organisationer, som kan anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau.

LTK vil få en ny anvisningsret, hver gang kravet om, at Lyngby Stadion skal anvendes til fodbold på højt niveau, ikke er opfyldt.

Ankestyrelsen kan lægge til grund, at anvisningsretten vil blive udarbejdet i overensstemmelse med de forvaltningsretlige retsgrundsætninger og kommunalfuldmagtsreglerne, herunder på en sådan måde, at LTK ikke får adgang til at (i) udpege den konkrete bruger, såfremt LTK vurderer, at flere foreninger, selskaber eller organisationer kan anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau, (ii) at forlange Lyngby Stadion udlejet på trods af ikke-rentable vilkår, som er markedskonforme, men som økonomisk er for ringe, eller (iii) kræve, at køber opsiger eller misligholder allerede indgåede aftaler om Lyngby Stadion, og som på indgåelsestidspunktet opfyldte kravet om, at Lyngby Stadion skal anvendes til fodbold på højt niveau.

Såfremt flere foreninger, selskaber eller organisationer efter LTK's vurdering kan anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau, er det altså køber, og ikke LTK, som vælger, hvilken af disse foreninger, selskaber eller organisationer, som køber ønsker at indgå brugsretsaftalen med.

Såfremt kun en forening, selskab eller organisation efter LTK's vurdering kan anvende Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau, skal køber indgå brugsretsaftalen med den pågældende forening, selskab eller organisation.

Brugsretsftalen vil blandt andet indeholde følgende vilkår:

- Betalingen for anvendelsen af Lyngby Stadion fastsættes af en uvildig ejendomsmægler til markedsværdien/markedslejen.
- Bruger kan kræve, at køber foretager de ændringer af Lyngby Stadion, som er nød-vendige for at bruger kan anvende Lyngby Stadion mod, at købers omkostninger til ændringen med et markedskonformt afkast og forretning tillægges markedsværdien/markedslejen.
- En længere uopsigelighed for køber.

Dette udbudsvilkår er konkret begrundet i LTK's vision for Lyngby Idrætsby, og at LTK ikke ved den nye lokalplan for ejendommen kan sikre, at Lyngby Stadion anvendes til fodbold på højt niveau, da lokalplanen ikke medfører en handlepligt.

Kommunen har generelt en saglig kommunal interesse i at understøtte borgernes idræts- og fritidsliv, og særligt i forhold til

fodbold er sagligheden fastslået i praksis, herunder Indenrigsministeriets redegørelse fra 2001, hvorefter en kommune kan stille et fodboldstadion til rådighed for professionelle fodboldklubber for at fremme idrætten og tilgodese almenhedens interesse i at kunne overvære sportsligt underholdende fodboldkampe.

LTK forfølger derfor en saglig kommunal interesse ved at kræve den fortsatte anvendelse og udnyttelse af Lyngby Stadion til fodbold på højt niveau, da Lyngby Stadion er indrettet til at danne rammen for fodbold på højt niveau til glæde for borgerne og til skabelse af en sammenhængskraft i Lyngby Idrætsby, og da LTK ellers ikke kan sikre at visionen realiseres.

Denne saglighed understreges af, at LTK ifølge vejledning nr. 60/2004 som et udbudsvilkår kan kræve, at ejendommen fortsat skal anvendes til et bestemt kommunalt formål - fodbold på højt niveau.

6.3 Aftaler

LTK ønsker at udbyde ejendommen, således at køber ved at underskrive købsaftalen accepterer de i pkt. 6.3.1 og pkt. 6.3.2 beskrevne aftaler.

Aftalerne vil være vedlagt som bilag til købsaftalen, og køber underskriver aftalerne samtidig med underskrivelsen af købsaftalen.

6.3.1 Aftale om, at LTK kan fortsætte anvendelsen af vesttribunen

LTK ønsker forsat at kunne anvende arealet under vesttribunen i Lyngby Stadion til blandt andet opmagasinering og garage for driftsmateriel til baneplejen i Lyngby Idrætsby.

Arealet under vesttribunen kan i dag kun anvendes til opbevaring- og altså ikke indtægtsgivende aktivitet som eksempelvis tilskuerpladser.

Dette driftsmateriel skal af driftsmæssige årsager være "tæt" på banerne i Lyngby Idrætsby. Dertil kommer, at der ikke er andre egnede placeringsmuligheder til driftsmateriellet i Lyngby Idrætsby, og driftsmateriellet kan derfor ikke flyttes til andet sted i Lyngby Idrætsby.

Aftalen vil indeholde følgende hovedvilkår:

- LTK er aftalepart i aftalen.
- Der betales ikke leje.

- Der betales forbrugsudgifter.
- Der betales driftsudgifter.
- Aftalen er uopsigelig for Køber.
- LTK har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

Det er vores vurdering, at LTK varetager en saglig kommunal interesse i ønsket om at kunne anvende ejendommen til kommunale formål.

Aftalen vil formentlig næppe påvirke ejendommens markedsværdi, da denne del af vesttribunen har en meget begrænset værdi for køber.

6.3.2 Aftale om, at LTK kan leje lokaler i klubhuset og barakken

Klubhuset omfatter cirka 1.400 m²

LTK stiller lokaler i klubhuset og barakken til rådighed for blandt andet Lyngby Boldklubs amatørafdeling efter reglerne i folkeoplysningsloven.

Lyngby Boldklubs amatørafdeling råder p.t. over ca. 440 m² i klubhuset - et depot i kælderen, to omklædningsrum i stueetagen, kontor på 1. sal og et stort klub- og foreningslokale og et produktionskøkken på 2. sal.

Lyngby Boldklubs amatørafdeling råder p.t. over ca. 160 m² i barakken, som anvendes som omklædningsrum.

Lyngby Boldklubs amatørafdeling er LTK's største fodboldklub med mere end 1.300 medlemmer, hvoraf 960 medlemmer er under 18 år. Lyngby Boldklubs amatørafdeling hører til i Lyngby Idrætsby, og Lyngby Boldklubs amatørafdeling træner og spiller kampe på fodboldbanerne i Lyngby Idrætsby. Lyngby Boldklubs amatørafdeling har en venteliste på grund af manglende træningskapacitet i Lyngby Idrætsby.

Klubhuset er en vigtig del af Lyngby Boldklubs amatørafdelings identitet og sociale miljø. Klubhuset bruges til klubaktiviteter, sociale arrangementer og hold- og klubmøder, og klubhuset bidrager til Lyngby Boldklubs amatørafdelings økonomi gennem indtægter fra cafedrift, sociale arrangementer og sommer camps m.m.

Det er LTK's vurdering, at der ikke er ledige egnede lokaler til Lyngby Boldklubs amatørafdeling andet sted i Lyngby Idrætsby. En flytning af Lyngby Boldklubs amatørafdeling til Lyngby Idrætsby vil også medføre, at (i) Lyngby Boldklubs amatørafdelings serviceniveau vil reduceres væsentligt, da Lyngby Boldklubs

amatøraftdeling skal dele faciliteterne i Lyngby Idrætsby med andre foreninger, (ii) Lyngby Boldklubs amatøraftdelings økonomi vil blive forværret som følge af manglende indtægter fra egen cafe m.m., (iii) Lyngby Boldklubs amatøraftdeling vil være den eneste fodboldklub i LTK uden eget klubhus, og (iv) de øvrige foreninger vil få mindre lokalekapacitet i Lyngby Idrætsby.

LTK ønsker derfor fortsat at kunne råde over lokaler i klubhuset og barakken efter udbuddet, som skal stilles til rådighed for Lyngby Boldklubs amatøraftdeling efter de herom gældende regler. Køber kan dog være nødsaget til nedrive klubhuset og barakken for at kunne opføre boliger og erhverv på ejendommen. Aftalen vil derfor indeholde en mulighed for køber til at nedrive klubhuset og barakken mod, at køber opfører nye lokaler andet sted på ejendommen.

Aftalen vil indeholde følgende øvrige hovedvilkår:

- LTK er aftalepart i aftalen.
- LTK kan leje lokaler i klubhuset og barakken eller tilsvarende lokaler et andet sted på ejendommen, såfremt køber vælger at nedrive klubhuset og barakken som led i opførelsen af boliger og erhverv på ejendommen.
- LTK kan stille lokalerne til rådighed for Lyngby Boldklubs amatøraftdeling.
- Køber skal etablere nye lokaler ud fra LTK's ydelsesbeskrivelser, hvis køber vælger at nedrive klubhuset og barakken som led i opførelsen af boliger og erhverv på ejendommen. Køber skal i så fald overholde eventuelle udbudsretlige krav.
- Der betales markedsleje.
- Der betales forbrugsudgifter.
- Der betales driftsudgifter.
- LTK har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

Det er vores vurdering, at LTK varetager en saglig kommunal interesse ved at kunne stille lokaler i klubhuset og barakken til rådighed for Lyngby Boldklubs amatøraftdeling efter de herom gældende regler.

Aftalen indgås på markedsvilkår og vil derfor formentlig næppe påvirke markedsværdien for ejendommen.”

Horten anfører i en sammenfatning at:

”Med henvisning til ovenstående beskrivelse af sagens faktum samt angivelsen af de saglige kommunale interesser vedrørende udbuddet og udbudsvilkårene, skal vi herved anmode Ankestyrelsen om en vejledende udtalelse om:

1. Det samlede udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger.
2. Udbudsvilkårene er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger.

Anmodningen omfatter således blandt andet en stillingtagen til, om:

- Udbudsvilkåret om, at køber skal gennemføre ombygningen af Lyngby Stadion til et lukket stadion og opføre boliger og erhverv inden for en med køber aftalt frist, er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger.
- Udbudsvilkåret om, at Lyngby Stadion skal anvendes til fodbold på højt niveau, er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger.
- Udbudsvilkåret om, at LTK skal have en ret til at leje lokaler i klubhuset og barakken, er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger.
- Udbudsvilkåret om, at LTK skal have en ret til at anvende vesttribunen, er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige retsgrundsætninger."

Reglerne

Kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, har følgende ordlyd:

"Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Økonomi- og indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud."

Videre fremgår det af udbudsbekendtgørelsens § 3, stk. 2, at:

"Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen

henholdsvis regionsrådet kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.”

Fastsættelsen af de nærmere vilkår for salget af en kommunal ejendom – herunder salgspris og berigtigelsesform – er ikke reguleret i den skrevne lovgivning. Dette betyder imidlertid ikke, at en kommune kan indgå aftale om salg af en fast ejendom uden at skulle iagttage visse retlige krav til indholdet af salgsvilkårene.

Af kommunalfuldmagtsreglerne følger en række krav til kommuners handlemåde, der også har betydning i forhold til fastsættelsen af de nærmere vilkår i forbindelse med salg af en kommunal ejendom.

Kommunalfuldmagtsreglerne indeholder således en helt generel forpligtelse for kommunerne til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det følger af reglerne, at kommuner som udgangspunkt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller til enkelte virksomheder.

Det fremgår blandt andet af Karsten Revsbech, Kommunernes Opgaver, 3. udgave 2015, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 200, at:

”Ved kommunens salg af enkelte ejendomme er det ligeledes relevant at overveje lovlige og ulovlige formål. [...] Kommunen kan ligeledes sælge enkelte ejendomme med henblik på at tilgodese planlægningsmæssige formål [...] og privates varetagelse af kulturelle formål og lign., som kommunen har en interesse i.”

På hvilke vilkår en ejendom kan udbydes til salg er blandt andet beskrevet i Hans B. Thomsen m.fl., Lov om kommunernes styrelse med kommentarer, 2. udgave 2010, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 630-631:

”Der gælder ikke et krav om, at det i udbudsvilkårene skal være fastlagt, hvordan den udbudte ejendom skal anvendes. Kommunen kan således lovligt udbyde en ejendom til salg på en sådan måde, at kommunen herigennem kan opnå forslag til ejendommens anvendelse. Kommunen vil kunne betinge sig, at der indleveres et skitseprojekt til et eventuelt nybyggeri.

I det omfang, reglerne om offentligt udbud eller den skrevne lovgivning i øvrigt ikke indeholder bestemmelser om, på hvilke vilkår en kommunal ejendom kan udbydes til salg, skal spørgsmålet om et vilkårs lovlighed afgøres på grundlag af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse og almindelige kommunalretlige grundsætninger, som f.eks. grundsætningen om saglighed i forvaltningen, lighedsgrundsætningen og grundsætningen om, at en offentlig myndighed ikke må forfølge uvedkommende formål

(magtfordrejning). Dette indebærer, at det skal vurderes, om der ved vilkåret varetages en saglig, kommunal interesse.

Efter almindelige kommunalretlige grundsætninger skal kommunen sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – markedsprisen. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen [...].

I det omfang, der herved varetages saglige, kommunale interesser, kan kommunalbestyrelsen således fastsætte begrænsninger for ejendommens anvendelse. Sådanne rådighedsindskrænkninger vil typisk påvirke markedsprisen for ejendommen, og kommunen må derfor sikre, at de kommunale interesser, der har begrundet rådighedsindskrænkninger, faktisk bliver tilgodeset.

Sådanne begrænsninger kan være vilkår om gennemførelse af byggeri af et bestemt indhold eller udseende, om efterfølgende udlejning til kommunen (sale and lease back) eller vilkår om, at en bygning- eksempelvis en daginstitution – fortsat skal anvendes til et bestemt kommunalt formål – eksempelvis daginstitutionsdrift. [...] Ved en aftale, hvor køberen retligt forpligtes til at gennemføre disse begrænsninger, sker der en tilsikring af den kommunale interesse, der ønskes tilgodeset ved salget.

Derudover anfører Karsten Revsbech, Kommunernes Opgaver, 3. udgave 2015, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 206 ff. følgende:

“En kommune kan knytte særlige vilkår til afhændelsen af en ejendom, hvis den herved varetager saglige, kommunale interesser. Dette gælder, selvom ejendommens værdi herved bliver ringere.

[...]

Hvor salg til en lavere pris end den højst opnåelige er begrundet i hensynet til en saglig interesse, er kommunen forpligtet til ved salget at sikre, at den kommunale interesse varetages, f.eks. ved aftale om rådighedsindskrænkninger over den overdragede ejendom eller ved aftale om, at køberen forpligter sig til opførelse af et bestemt byggeri eller til en bestemt anvendelse. I modsat fald løber kommunen en risiko for, at de hensyn, der har begrundet en lavere pris, ikke tilgodeses. [...] Det antages i den forbindelse, at det forhold, at tilbudsgiverne fremlægger planer for udnyttelsen af den udbudte ejendom, ikke udgør en tilstrækkelig sikring af den kommunale interesse, der ønskes tilgodeset ved salget. Dette vil kun være tilfældet, hvor køberen retligt forpligtes til at gennemføre disse planer. I den forbindelse kan det nævnes, at det må være

lovligt til et grundsalg at knytte et vilkår om, at grunden går tilbage til kommunen, hvis den ikke inden en bestemt dato er bebygget i overensstemmelse med fremlagte planer.”

Saglige kommunale interesser

Hvad der er en saglig kommunal interesse, beror i høj grad på traditionen.

Fremme af idrætslivet og kulturformål er en traditionel kommunal interesse. Idræt støttes i væsentligt omfang på grundlag af folkeoplysningsloven, der indeholder regler om kommunal støtte til folkeoplysende virksomhed, herunder amatøridræt. Det er imidlertid også muligt at støtte idrætsformål uden for den nævnte lovs rammer på grundlag af de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler.

Der er vide rammer for kommunernes engagement i idrætsaktiviteter. Kommunen kan yde støtte til borgere, der dyrker idræt, og kan yde tilskud og anden økonomisk støtte til private foreninger, som varetager idrætsformål. Kommuner kan også på ulovbestemt grundlag etablere og drive idrætsanlæg, f.eks. fodboldbaner.

Om støtte til professionelle sportsklubber skriver Karsten Revsbech, Kommunernes Opgaver, 3. udgave 2015, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, på side 378:

”Det forhold, at kommuner ikke må støtte professionelle sportsklubber, hindrer ikke, at en kommune på grundlag af kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringer, udvider og driver et idrætsanlæg, f.eks. et fodboldstadion, og stiller dette anlæg til rådighed for professionelle sportsklubber.”

I overensstemmelse hermed fremgår følgende af Indenrigsministeriets skrivelse af 17. september 2001 (Fodboldredegørelsen):

”En kommune vil således med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne kunne tilvejebringe eller udvide samt drive et fodboldstadion og stille anlægget til rådighed for professionelle fodboldklubber med henblik på at medvirke til at fremme idrætten og tilgodese almenhedens interesse i at kunne overvære sportsligt underholdende fodboldkampe.”

Byplan- og byudviklingsmæssige interesser er i kraft af kommunernes rolle som planmyndighed efter planloven saglige kommunale interesser. En kommune kan derfor – inden for de rammer, som det konkrete plangrundlag sætter – træffe beslutning om, at en ejendom, som kommunen sælger, skal anvendes til en bestemt type formål, f.eks. erhvervsformål eller boligformål, ligesom en kommune i den forbindelse

kan fastsætte vilkår eller anvende udvælgelseskriterier, der skal sikre en vis boligstandard.

Der henvises til Karsten Revsbech, Kommunernes opgaver, 3. udgave 2015, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 70 og Inger Mogensen & Dario Silic, Kommunalfuldmagtsreglerne i praksis, 1. udgave 2004, Nyt Juridisk Forlag, side 202.

Sådan vurderer vi sagen

Det samlede udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv

Horten har ikke i forhold til det samlede udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv peget på et specifikt juridisk tvivlsspørgsmål.

Det er på baggrund af oplysningerne i sagen Ankestyrelsens opfattelse, at det samlede udbud af Lyngby Stadion, klubhuset og byggeretten til boliger og erhverv vil være i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige grundsætninger om saglighed og økonomisk forsvarlig forvaltning.

Vi lægger ved vurderingen vægt på, at kommunen ved udbuddet vil varetage saglige kommunale interesser.

Vi lægger også vægt på, at kommunen - for at sikre en rettidig gennemførelse af ombygningen til et lukket stadion og opførelsen af boliger og erhverv - har indskrevet en tilbagekøbsret i købsaftalen.

Endelig lægger vi vægt på, at kommunen for så vidt angår tilbagekøbssummen har oplyst, at denne vil udgøre markedsværdien, fastsat af en uvildig ejendomsmægler, idet markedsværdien dog ikke kan overstige den oprindelige købesum, som Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget fra køber.

Udbudsvilkårene

Horten har heller ikke i sin henvendelse til Ankestyrelsen peget på et specifikt juridisk tvivlsspørgsmål i forhold til udbudsvilkårene. Således fremgår det, at Horten finder, at vilkårene er i overensstemmelse med udbudsbekendtgørelsen, kommunalfuldmagtsreglerne og de forvaltningsretlige grundsætninger.

Planlægningsmæssige interesser er i kraft af kommunernes rolle som planmyndighed efter planloven saglige kommunale interesser. Lyngby-Taarbæk Kommune kan derfor - inden for de rammer, som det konkrete plangrundlag sætter - træffe beslutning om, at den ejendom, som kommunen sælger, skal anvendes til en bestemt type formål, f.eks.

erhvervsformål eller boligformål, ligesom kommunen i den forbindelse kan fastsætte vilkår eller anvende udvælgelseskriterier, der skal sikre dette.

Ligeledes er fremme af kultur og idrætslivet i kommunen en saglig kommunal interesse. Lyngby-Taarbæk Kommune kan derfor træffe beslutning om, at Lyngby Stadion fortsat skal anvendes til fodbold på højt niveau.

Endelig er der ikke noget til hinder for, at kommunen forbeholder sig retten til at leje lokaler i klubhuset og barakken samt anvender vesttribunen til opmagasinering og garage for driftsmateriel til baneplejeren i Lyngby Idrætsby.

Det er således vores opfattelse, at kommunen ved de beskrevne udbudsvilkår vil varetage saglige kommunale interesser i form af byudvikling og fremme af kultur og idrætslivet i kommunen.

Vi lægger vægt på, at kommunen vil sikre sig, at køber retligt forpligtes til at gennemføre udbudsvilkårene i kraft af en tilbagekøbsret.

For så vidt angår anvisningsretten til 30 af de boliger, køber skal opføre, forudsætter vi, at denne anvisningsret er i overensstemmelse med den gældende lovgivning herom.

Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven.

Venlig hilsen

Cecilie Ambrosius Baker