



Ringkøbing Bevaringsforening  
Markskellet 2  
6950 Ringkøbing

Dato: 26-07-2017

## Henvendelse vedrørende Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing Bevaringsforening har den 31. august 2015 skrevet til Statsforvaltningen om Ringkøbing-Skjern Kommunes udlejning af ejendommen Det Gamle Rådhus i Ringkøbing til Ringkjøbing Landbobank A/S.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Tilsynet med kommunerne varetages fra 1. april 2017 af Ankestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 47, stk. 1.<sup>1</sup>

**Sagsnummer.:** 2015 - 55582

**SAGSBEHANDLER:**

Christian Bernhard

Ringkøbing Bevaringsforening har oplyst, at Ringkøbing-Skjern Kommune den 30. juni 2015 har indgået en huslejekontrakt med Ringkjøbing Landbobank om leje af Det Gamle Rådhus. Det oplyses, at det omhandlede lejemål træder i kraft den 1. oktober 2015.

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

[www.ast.dk](http://www.ast.dk)

Foreningen anfører, at Ringkøbing-Skjern Kommune har fastsat en leje, der ligger væsentligt under markedsprisen og derved har begunstiget Ringkjøbing Landbobank.

Foreningen anfører tillige, at Ringkøbing-Skjern Kommune alene har varetaget Ringkjøbing Landbobanks interesser ved at få en servitut ophævet og ved at give dispensation fra en lokalplan.

Som Ankestyrelsen har forstået henvendelsen, ønsker foreningen Ankestyrelsens vurdering af, om kommunen har omgået udbudsreglerne i forbindelse med indgåelse af lejemålet med banken.

### Resumé

Ankestyrelsen finder ikke, at de foreliggende oplysninger giver grundlag for at antage, at en nærmere undersøgelse af sagen vil føre til en konstatering af, at Ringkøbing-Skjern Kommune har handlet i strid med regler, som Ankestyrelsen påser overholdelse af.

---

<sup>1</sup> Lov nr. 176 af 21. februar 2017 om ændring af lov om kommunernes styrelse og regionsloven.

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Ankestyrelsens opfattelse.

### **Sagens baggrund**

Følgende fremgår af henvendelsen fra Ringkøbing Bevaringsforening:

"Ifølge styrelseslovens § 68 må salg af kommunens faste ejendomme ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Formålet med reglen er dels at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, dels at alle på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere, og dels at sikre en kommune mod kritik af, at der skulle være sket en usaglig begunstiging af en køber. Reglerne om offentligt udbud gælder dog alene for salg. Et usædvanligt langtidslejemål er dog at betragte som en omgåelse af reglerne om offentligt udbud med den virkning, at udlejningen er omfattet af reglerne om offentligt udbud."

(...)

"I første række henvises til vilkårene for udlejers opsigelse i lejekontraktens § 5, hvor det fremgår:

"Lejekontrakten kan til enhver tid af udlejer opsiges med et skriftligt varsel på 30 år til den 1. oktober."

Der er ikke tale om et tidsbegrænset lejemål på 30 år, som ophører uden yderligere varsel, som man oftest indsætter i langvarige lejekontrakter.

Der er derimod tale om et helt usædvanligt 30 års opsigelsesvarsel, en slags rullende 30 års opsigelsesvarsel, som vore juridiske rådgivere aldrig har set tidligere. Bestemmelsen i lejekontrakten har forudsat, sammenholdt med henvisningen til Erhvervslejelovens § 14, at lejemålet skal løbe i minimum 30 år. Når man kommer til 2045, er der fortsat et opsigelsesvarsel på 30 år, hvis ikke man har mulighed for og vil udnytte den særlige mulighed efter § 14, jf. nedenfor.

Sammenholdes dette opsigelsesvarsel med Erhvervslejelovens § 61 stk. 2 medfører det reelt, at lejemålet er uopsigeligt og derfor har en helt ubegrænset løbetid fra udlejers side. Dette er netop en af begrundelserne for, at lange lejekontrakter normalt er tidsbegrænsede."

(...)

I kontrakten er der derfor også alene henvist til Erhvervslejelovens § 14 med følgende formulering:

"Efter 1. oktober 2045 kan udlejer opsiges lejemålet efter Erhvervslejelovens § 14. Hvis parterne ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår efter at være gået frem efter reglerne i Erhvervslejelovens § 14 er der mellem udlejer og lejer aftalt et skriftligt opsigelsesvarsel for udlejer på 5 år, hvilket varsel erstatter opsigelsesvarslet i bestemmelserne i Erhvervslejelovens § 14. Ved fastsættelse af lejevilkår efter Erhvervslejelovens § 14 skal fastsættelse af markedslejen ske under hensyntagen til lejers gennemgribende indvendige renovering og indretning af lejemålet ved lejemålets indgåelse samt efterfølgende vedligeholdelse."

(...)

"En række andre forhold understøtter, at nærværende lejekontrakt er både en omgåelse af udbudsreglerne og en sikring af særlige gunstige vilkår for den pågældende lejer, Ringkøbing Landbobank:

- Udlejer indestår tillige som kommune / byråd i kontraktens § 3 for, at hele lejemålet må anvendes til bankdrift, og afskærer således senere byråd fra en beslutning om at ændre den meddelte dispensation fra lokalplanen og som offentlig forvaltning at fastsætte nye regler

- § 2 og § 14 åbner op for, at hele det indvendige i bygningens 2 etager kan strippes, således som det er lejers hensigt ved fjernelse af hele den gamle amtsrådssal, de gamle paneler og etageadskillelsen, hvorved det er godkendt, at bygningens indre karakteristika er fjernet for evigt.
- Trods den totale indvendige ombygning indeholder § 18 ikke krav om reetablering ved fraflytning.
- Ejendommen har på intet tidspunkt været udbudt til salg eller leje
- ikke mindst efter udlejers dispensation fra lokalplanen som forhindrer bankvirksomhed, advokatvirksomhed og lignende i bygningen har bygningen fået væsentlig større interesse for købere og lejere, som tillige ville kunne bevare den hidtidige indretning
- Udlejer har tværtimod afvist andre interesserede lejere og sørget for, at ejendommen er fri af øvrige lejere på overtagelse, jf. § 6
- Den årlige leje, jf. § 7, på DKK 320.000,-, svarende til DKK 620,- pr. m<sup>2</sup>, ligger meget væsentligt under markedslejen for den mest markante og lokale beliggenhed i Ringkøbing, der nu kan anvendes til både butikformål, restaurant, bankvirksomhed, advokatvirksomhed mv, idet andre mindre gode beliggenheder til sådanne formål udlejes til DKK 1.500,- pr m<sup>2</sup>.
- Alene beslutningen om at nægte offentliggørelse er så åbenlys juridisk forkert, at denne beslutning alene kan være politisk styret

Det samlede sagsforløb vidner således om en omgåelse af udbudsreglerne med det formål, at den pågældende lejer uden offentligt udbud er tildelt rettigheder som en ejer og samtidig er begunstiget med særlige fordele af kommunen som udlejer.

(...)

Ud over en direkte omgåelse af udbudsreglerne, er der tale om en ensidig varetagelse af Ringkøbing Landbobanks interesser ved at få servitutten ophævet og dispenseret fra lokalplanen, helt uden skelen til de saglige og væsentlige kulturhistoriske hensyn, som deklaration og lokalplan er etableret for at beskytte. Dispositioner som aldrig ville være foretaget ved anden brug af Amtsrådhuset endsige ved udlejning anden side."

Det fremgår af sagens akter, at bevaringsforeningen har påklaget kommunens afgørelse om at meddele dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til Natur- og Miljøklagenævnet. Ifølge oplysninger fra nævnets hjemmeside på internettet har nævnet den 21. august 2015 truffet afgørelse i sagen.

Ringkøbing-Skjern Kommune er den 19. juli 2016 kommet med sin udtalelse til sagen.

Følgende fremgår af udtalelsen:

### **"Bemærkninger til klagen**

Det tidligere Ringkøbing Amts ejerandel på 2/3 af Amtsrådhuset overgik i forbindelse med kommunesammenlægningen til Ringkøbing-Skjern Kommune den 1. januar 2007. Som led i overdragelsen blev der tinglyst en deklaration den 11. januar 2006 vedrørende såvel ejendommens udvendige og indvendige udseende samt ejendommens anvendelse. Region Midtjylland og Ringkøbing-Skjern Kommune var påtaleberettigede.

Den 20. maj 2014 behandlede byrådet en sag om ophævelse af deklarationen om anvendelse af Amtsrådhuset i Ringkøbing – Torvet 22. Det blev besluttet at ophæve deklarationen.

Baggrunden var, at det gennem de seneste år havde været vanskeligt at finde et egnet anvendelsesformål, som kunne rummes inden for deklarationens rammer, og desuden forelå en konkret henvendelse på ejendommen, som ikke var mulig inden for deklarationens anvendelsesrammer (offentlige og halvoffentlige formål).

I brev af 11. marts 2014 til Region Midtjylland anmodes om stillingtagen til, hvorvidt deklarationen tinglyst 11. januar 2006 vedrørende såvel ejendommens udvendige og indvendige udseende samt ejendommens anvendelse kan aflyses. Region Midtjylland svarer i brev af 28. april 2014, at anmodningen kan imødekommes på betingelse af, at kommunen sikrer offentligheden adgang til de historiske billeder. Billederne er overgivet til Ringkøbing Museum og kan ses af offentligheden. Aflysning af deklarationen er sket i enighed mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Region Midtjylland."

(...)

### **"Vedrørende spørgsmålet om omgåelse af udbudsregler**

Spørgsmålet om omgåelse af udbudsregler hænger sammen med klagers bemærkninger om, at der i erhvervslejekontraktens § 5 er indrømmet lejer uopsigelighed.

Ved en naturlig læsning og forståelse af § 5 i den indgåede erhvervslejekontrakt er det kommunens vurdering, at der ud fra almindelige aftaleretlige grundsætninger er tale om en almindelig erhvervslejekontrakt, der løber i 30 år og kan opsiges af parterne. Efter udløbet af 30 årsperioden er spørgsmålet om opsigelse reguleret af erhvervslejelovens § 14, dog således at opsigelsesvarslet er 5 år. Der er heller ikke tale om, at der f.eks. er indrømmet lejer forkøbsret eller andre optioner i forbindelse med lejemålets ophør.

Med hensyn til spørgsmålet om omgåelse af reglerne om udbud fremgår det af § 68 i lovbekendtgørelse nr. 769 af 6. september 2015, at salg af kommunens ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud.

Bestemmelsen i § 68 i den kommunale styrelseslov omhandler kun salg af kommunens ejendomme og ikke udleje. I vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er det i pkt. 4.2 nævnt:

"Reglerne om offentligt udbud gælder alene salg og ikke udlejning eller bortforpagtning af kommunal ejendom. Et usædvanligt langtidslejemål vil dog kunne blive betragtet som en omgåelse af reglerne om offentligt udbud med den virkning, at udlejningen er omfattet af reglerne om offentligt udbud. Hvorvidt der er tale om et usædvanligt langtidslejemål afhænger af en vurdering i den konkrete situation, herunder både af lejemålets løbetid og omstændighederne i øvrigt. Forbeholdet om omgåelse ved udlejning i stedet for salg må fortolkes snævert. Lejemål under 50 år kan i almindelighed ikke anses for usædvanlige, når det gælder erhvervslejemål."

Det fremgår af udbudsvejledningen at et "usædvanligt langtidslejemål dog vil kunne blive betragtet som en omgåelse af reglerne om offentligt udbud med den virkning, at udlejningen er omfattet af reglerne om offentligt udbud."

Der er i erhvervslejekontrakten mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Ringkøbing Landbobank som nævnt tale om en almindelig opsigelig erhvervslejekontrakt med en løbetid på 30 år. Det skal sammenholdes med udbudsvejledningen: "Lejemål under 50 år kan i almindelighed ikke anses for usædvanlige, når det gælder erhvervslejemål."

Da der er tale om en kontrakt på 30 år, som kan opsiges af både lejer og udlejer, er der ikke tale om noget usædvanligt langtidslejemål, der er omfattet af kravet om udbud i § 68 i den kommunale styrelseslov.

### **Vedr. spørgsmålet om udleje til under markedslejen**

Det lejede bruttoareal udgør 515 m<sup>2</sup> og den årlige leje er fastsat til 320.000 kr. med en årlig regulering efter bruttoprisindekset.

Baggrunden for at udleje til bankvirksomhed var som tidligere nævnt, at det var svært at finde lejere med en virksomhed, der egnede sig til den eksisterende indretning af Amtsrådhuset. Der er således ikke tale om et lejemål der umiddelbart kan lejes ud til markedsprisen, som i området omkring Torvet vurderes til at ligge på 1.200 – 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Inden bygningen kunne tages i brug til lejers virksomhed, bankvirksomhed, skulle hele den indre del af bygningen ombygges. Lejen, der pr. m<sup>2</sup> er ca. 600 kr., er derfor fastsat ud fra, at lejer skulle foretage en omfattende investering i bygningen for at gøre den anvendelig.

Hvis der indrømmes en enkeltvirksomhed særlig favorable lejevilkår, der ligger under markedslejen kan det være i strid med kommunalfuldmagtens regler om forbud mod begunstiggelse af enkeltvirksomheder.

Når det tages i betragtning at lejer har bekostet og renoveret hele den indvendige del af bygningen, er det Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at den aftalte leje ikke er i strid med kommunalfuldmagtens regler om økonomisk støtte til enkeltvirksomheder.”

Vedlagt henvendelsen fra bevaringsforeningen var bilagsmateriale i form af lejekontrakt, bevaringsdeklaration og deklaration.

### **Ankestyrelsens vurdering af sagen**

Vi har gennemgået det foreliggende materiale og har besluttet ikke at rejse en tilsynssag.

Ankestyrelsens tilsyn er et retligt tilsyn. Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 1. Det er derfor ikke alle love, Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder. Lovgivning, der gælder for både offentlige myndigheder og private, er ikke omfattet af Ankestyrelsens tilsyn. Som eksempel herpå er Erhvervslejeloven.

Ankestyrelsen fører ikke tilsyn, hvis der er en klageinstans eller en særlig tilsynsmyndighed på området, der kan tage stilling til den pågældende sag, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 3.

Er der ikke tale om lovbrud, men alene om en kommunal adfærd, som borgeren for eksempel finder uhensigtsmæssig eller i strid med god forvaltningsskik, har Ankestyrelsen heller ikke kompetence i sagen.

Ankestyrelsen beslutter efter kommunestyrelseslovens § 48a, om der er grundlag for at rejse en tilsynssag.<sup>2</sup>

### Vedr. om udlejningen af ejendommen er omfattet af udbudsreglerne

<sup>2</sup> Ved lov nr. 176 af 21. februar 2017 er § 48a i kommunestyrelsesloven ændret. Ændringen finder ikke anvendelse på henvendelser, som er modtaget før den 1. april 2017.

Det følger af udbudsvejledningens pkt. 4.2, at reglerne om offentligt udbud alene gælder salg og ikke udlejning eller bortforpagtning af kommunal ejendom. Et usædvanligt langtidslejemål vil dog kunne blive betragtet som en omgåelse af reglerne om offentligt udbud med den virkning, at udlejningen er omfattet af reglerne om offentligt udbud. Hvorvidt der er tale om et usædvanligt langtidslejemål afhænger af en vurdering i den konkrete situation, herunder både af lejemålets løbetid og omstændighederne i øvrigt. Forbeholdet om omgåelse ved udlejning i stedet for salg må fortolkes snævert. Lejemål under 50 år kan i almindelighed ikke anses for usædvanlige, når det gælder erhvervslejemål.

Ankestyrelsen har noteret sig kommunens oplysning om, at lejemålet er uopsigeligt i 30 år, og at lejemålet herefter kan opsiges efter en procedure i erhvervslejelovens 14. Erhvervslejeloven er ikke omfattet af Ankestyrelsens kompetence, jf. kommunestyrelseslovens § 47.

Ankestyrelsen finder på den baggrund ikke, at de foreliggende oplysninger i sagen giver grundlag for at antage, at en nærmere undersøgelse af sagen vil føre til en konstatering af, at Ringkøbing-Skjern Kommunes indgåelse af lejeaftale med Ringkøbing Landbobank om leje af ejendommen Det Gamle Rådhus er i strid med udbudsreglerne.

#### Vedr. spørgsmål om kommunal støtte til enkeltvirksomhed i forbindelse med fastsættelsen af markedsprisen for lejemålet

Efter kommunalfuldmagtsreglerne har kommuner en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

Ankestyrelsen har noteret sig kommunens oplysning om, at markedsprisen for lignende lejemål i området omkring Torvet ligger på 1200 – 1500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ankestyrelsen har videre noteret sig, at bevaringsforeningen er af den opfattelse om, at markedsprisen i området udgør omkring 1500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Endvidere har Ankestyrelsen noteret sig kommunens oplysning om, at baggrunden for kommunens fastsættelse af den konkrete husleje på ca. 600 kr. pr. m<sup>2</sup> var det forhold, at lejerens skulle foretage en omfattende investering i forbindelse med renovering/ombygning af ejendommen for at gøre den anvendelig.

Ankestyrelsen finder ikke, at de foreliggende oplysninger i sagen giver grundlag for at antage, at en nærmere undersøgelse af sagen vil føre til en konstatering af, at Ringkøbing-Skjern Kommune i forbindelse med fastsættelse af størrelsen på huslejen har ydet et ulovligt tilskud til virksomheden Ringkøbing Landbobank i strid med forbuddet mod økonomisk begunstiging af enkelte virksomheder efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Ankestyrelsen finder efter det foreliggende således ikke grundlag for at anfægte kommunens skønsmæssige vurdering af markedslejen for det konkrete lejemål. Det er indgået i vores vurdering, at der er tale om en særlig bygning med behov for lejers omfattende renovering, hvorfor det må antages, at der er overladt kommunen en vis skønsmæssig margin.

#### Vedr. kommunens ophævelse af deklaration og dispensation fra lokalplan

Ankestyrelsen har noteret sig kommunens oplysninger om baggrunden for ophævelsen i 2014 af deklarationen fra 2006 om ejendommens anvendelse, og at ophævelsen skete i enighed mellem kommunen og Region Midtjylland, som ifølge deklarationen var påtaleberettigede.

På den baggrund har Ankestyrelsen besluttet ikke at foretage sig videre vedrørende foreningens henvendelse om kommunens ophævelse af deklaration.

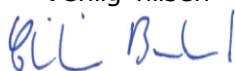
Det følger af kommunestyrelseslovens § 48, stk. 3, at Ankestyrelsen fører ikke tilsyn, hvis der er en klageinstans eller en særlig tilsynsmyndighed på området, der kan tage stilling til den pågældende sag

Som det fremgår ovenfor, så har Natur- og Miljøbeskyttelsesnævnet behandlet foreningens klage over kommunens afgørelse om at meddele dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Ankestyrelsen har således ikke kompetence til at behandle klagen over kommunens afgørelse om dispensation fra lokalplan.

Vi foretager derfor ikke yderligere.

Dette brev er sendt til Ringkøbing-Skjern Kommune og Ringkøbing Bevaringsforening.

Venlig hilsen



Christian Bernhard