

Miljøforeningen for bevarelse af miljøet ved KBH's Lufthavn
Att. formand Søren Beck
Søvej 44 B
2791 Dragør

16. december 2003

SEK
Sag 3/1120-0100-0867
/SKN
Deres ref.

Afgørelse i sag vedrørende Dragør Kommunes salg af en erhvervs- ejendom til Københavns Lufthavne A/S

Konkurrencestyrelsen har på grundlag af Miljøforeningens henvendelser af 22. og 24. juni 2003 undersøgt, hvorvidt der ved Dragør Kommunes salg af en erhvervs ejendom til Københavns Lufthavne A/S er sket konkurrenceforvridning i strid med konkurrencelovens § 11 a.

Konkurrencestyrelsen har i undersøgelsen af de påklagede forhold nøje gennemgået såvel Miljøforeningens som Dragør Kommunes oplysninger og argumentation vedrørende prisfastsættelsen af den omhandlede erhvervs ejendom. Styrelsen har konstateret, at der ikke forud for salget eksisterede en markedspris. Styrelsen har herefter gennemgået grundlaget for Dragør Kommunes kalkulationer, som bygger på prissammenligninger. Styrelsen har imidlertid valgt ikke at lægge vægt på de prissammenligninger, som Dragør Kommune har anført. Det skyldes, at prissammenligningerne i for høj grad bygger på subjektive vurderinger. Styrelsen har ved afgørelsen i stedet taget udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering, som stort set svarer til den pris, som Dragør Kommune fik for ejendommen.

Konkurrencestyrelsen har som konklusion på undersøgelsen ikke fundet, at Dragør Kommune ved det konkrete salg af ejendommen til Københavns Lufthavne A/S har handlet i strid med konkurrencelovens § 11 a.

Baggrund

Forhandlingerne mellem Dragør Kommune og Københavns Lufthavne A/S om ejendommen matr.nr. 32 a og 32 av, St. Magleby, blev indledt i 2001. På et lukket byrådsmøde den 27. februar 2003 blev det besluttet, at Dragør Kommune skulle sælge ejendommen til Københavns Lufthavne A/S for 16,6 mio. kr. Aftalen mellem de to parter blev underskrevet den 16. juni 2003.

Grunden er på omkring 7 ha., hvoraf ca. 5 ha. er ikke-bygget modnet byzonejord, og 2 ha. er landzonejord. Ejendommen omfatter endvidere en bygning, Søgaard.

KONKURRENCESTYRELSEN

Nørregade 49
1165 København K

Tlf. 33 17 70 00
Fax 33 32 61 44
CVR-nr. 64 96 46 15
ks@ks.dk
www.ks.dk

ØKONOMI- OG ERHVERVS MINISTERIET

Konkurrencestyrelsen har til brug for sagsbehandlingen indhentet oplysninger om salget og dets forudsætninger hos Dragør Kommune samt hos Told & Skat.

Den nyeste (2002) offentlige vurdering af ejendommen fra Told & Skat er 17 mio. kr. Landzonejorden er i den forbindelse vurderet til 80.820 kr., svarende til omkring 3,90 kr./m², mens byzonejorden er vurderet til 13,35 mio. kr., svarende til 300 kr./m². Et vejareal på omkring 2.000 m² er vurderet til 0 kr. Bygningen Søgaard er vurderet til 3,57 mio. kr.

Dragør Kommune har over for Konkurrencestyrelsen oplyst, at ejendommen i perioderne 1994-97 og 1998-2000 har været offentligt udbudt til salg gennem to forskellige eksterne erhvervsejendomsmæglere, uden at der er indkommet seriøse bud.

Det fremgår af referat af Dragør Kommunalbestyrelses møde den 27. februar 2003, at salget af ejendommen til Københavns Lufthavne A/S sker i sammenhæng med kommunens medfinansiering af en vej øst om lufthavnen. Det er Københavns Lufthavne A/S, som står for etableringen af vejen, mens Københavns Amt, Dragør Kommune og Københavns Lufthavne A/S hver bidrager med en tredjedel af etableringsudgifterne.

Det afgørende spørgsmål i sagen er, om ejendommen er solgt billigere end det, der må antages at være markedsprisen. Hvis ejendommen er solgt under markedsprisen, kan det nemlig udgøre konkurrenceforvridende støtte i strid med konkurrencelovens § 11 a.

En eventuel konkurrenceforvridning kunne fx opstå, hvis lufthavnen som følge af en lavere ejendomspris end den markeds-mæssige senere udlejer ejendommen til erhvervsvirksomhed i konkurrence med andre udlejere af erhvervsejendomme. En eventuel konkurrenceforvridning kunne også opstå, hvis lufthavnen ved sin egen brug af ejendommen i kraft af den lave pris bliver stillet bedre end andre erhvervsdrivende inden for lufthavnsrelateret virksomhed.

Dragør Kommunes prisfastsættelse

Dragør Kommune har over for Konkurrencestyrelsen oplyst, at kommunen på flere måder har forsøgt at fastsætte en pris for ejendommen svarende til markedsprisen.

Som nævnt havde Dragør Kommune allerede i perioden 1994-97 ejendommen i offentligt udbud, uden det førte til et salg. Kommunen forsøgte igen i perioden 1998-2000 gennem en anden mægler at få solgt ejendommen i offentligt udbud, men heller ikke i den forbindelse indkom der seriøse bud.

Kommunen tog derfor i sin kalkulation udgangspunkt i prisen for det eneste nyere (2002) salg af erhvervsjord i området, matr.nr. 30 z, St. Magleby.

Denne grund i byzone, som ikke var byggemodnet, blev solgt til en kvadratmeterpris på 220 kr.

Kommunen sammenlignede desuden med priser på erhvervsgrunde i Tårnby Kommune korregeret for forskelle i byggemodningsomkostninger, tilladt byggeprocent, beliggenhed og trafikale forhold. Dragør Kommunes udgangspunkt var en konkret byggemodnet erhvervsgrund i Tårnby til en pris af 640 kr./m². Kommunen trak herfra byggemodningsomkostninger vurderet til 150 kr./m². Herefter korrigerede kommunen for en højere tilladt bebyggelsesprocent i Tårnby (60) end i Dragør (40). Kvadratmeterprisen kom derved ned på 327 kr. Endelig korrigerede Dragør Kommune for forskelle i beliggenhed og trafikale forhold. Kommunen skønnede, at denne forskel gjorde grunden i Tårnby 50 kr. dyrere pr. kvadratmeter end grunden i Dragør. Sammenligningsprisen blev på den baggrund 277 kr./m².

Resultatet af sammenligningerne blev, at Dragør Kommune nåede frem til følgende priser for ejendommens enkeltdele: 274 kr./m² for den ikke-byggemodnede byzonejord, 10 kr./m² for landzonejorden, og en pris på 3,5 mio. kr. for bygningen.

Dragør Kommune har efterfølgende oplyst, at man i forbindelse med et kommende udbud af sammenlignelig landzonejord har fået forhåndstillkendegivelser fra interesserede landmænd, som finder en pris på 10 kr./m² for høj.

Med hensyn til ejendomssalgets eventuelle sammenhæng med etableringen af en vej øst om lufthavnen har Dragør Kommune oplyst, at der alene af likviditetsmæssige årsager blev foretaget en sammenkædning, således at kommunens bidrag til vejen blev modregnet i lufthavnens købspris for ejendommen. Dragør Kommune har endvidere oplyst, at lufthavnen i tilfælde af, at vejprojektet ikke blev til noget, skulle tilbagebetale det modregnede beløb til kommunen.

Konkurrencestyrelsens vurdering

Styrelsen har gennemgået Dragør Kommunes oplysninger og sammenligningsgrundlag.

At der i løbet af de to offentlige udbudsrunder ikke er kommet seriøse bud på ejendommen, understøtter, at der ikke forud for salget var etableret en egentlig markedspris for ejendommen.

Med hensyn til Dragør Kommunes forsøg på at finde anvendelige sammenligningsgrundlag skal det indledningsvis nævnes, at den faktiske maksimale bebyggelsesprocent for den anførte grund i Tårnby var 50 og ikke 60. Med denne rettelse ville Dragør Kommunes kalkulation have resulteret i en sammenligningspris på 342 kr./m² i stedet for 277 kr./m². Det har ikke været muligt for styrelsen umiddelbart at efterprøve validiteten af kommunens priskorrekationer for bl.a. beliggenhed og trafikale forhold. Prisen

på 342 kr./m² skal ses i forhold til prisen på 220 kr./m², som blev opnået ved det seneste salg af en ikke-byggemodnet erhvervsgrund i 2002.

Sammenligningerne kompliceres yderligere af, at ejendommen i sagen som anført også omfatter et landzoneareal og en bygning, som er holdt ude af kvadratmeterprissammenligningerne med grunden i Tårnby og med den i 2002 solgte grund i Dragør. Prisen på en grund vil normalt ligge lavere, hvis grunden består af jord med forskellig zonestatus, og der i øvrigt følger en ældre bygning med i købet.

Da prissammenligningerne således hviler på delvist subjektive vurderinger og i øvrigt må tages med flere forbehold, finder styrelsen, at sammenligningerne kun bør bruges som et fingerpeg om markedsprisen.

Styrelsen har overvejet at indhente en vurdering fra en uafhængig ejendomsmægler, men har afstået herfra under henvisning til, at ejendommen i to længerevarende perioder har været udbudt, uden at der indkom seriøse bud. Det antages under disse betingelser ikke, at en uafhængig vurdering vil kunne bringe et mere objektivt bud på markedsprisen end de vurderinger, styrelsen allerede er i besiddelse af.

Høring

Et udkast til afgørelse har ved skrivelse af 14. november 2003 har været i høring hos Dragør Kommune og Miljøforeningen. Dragør Kommune har ved skrivelse af 18. november 2003 meddelt styrelsen, at kommunen ikke har bemærkninger til udkastet. Miljøforeningen har ved skrivelse af 30. november 2003 anført en række bemærkninger til udkastet. Styrelsen finder imidlertid ikke, at disse bemærkninger giver anledning til at ændre styrelsens afgørelse. Miljøforeningens høringssvar vedlægges som bilag.

Afgørelse

Da Konkurrencestyrelsen må konstatere, at der ikke forud for salget eksisterede en egentlig markedspris for den omhandlede ejendom, og da en sammenligning som ovenfor beskrevet på grund af forskellige subjektive vurderinger og skøn ikke bør være mere end et fingerpeg om markedsprisen, har styrelsen i sin sagsbehandling taget udgangspunkt i den offentlige vurdering af ejendommen.

Konkurrencestyrelsen er opmærksom på, at den faktiske samlede salgspris for ejendommen er lavere end den nyeste offentlige vurdering. Imidlertid er salgsprisen kun 2,4 % lavere end vurderingen. I den forbindelse bør man være opmærksom på, at ejendommen i længere perioder forgæves har været udbudt gennem to forskellige mæglere, hvilket peger i retning af, at der for den omhandlede ejendom har været tale om et "købers marked", hvor en pris ikke nødvendigvis vil ligge over den offentlige vurdering.

Det har ikke kunnet dokumenteres, om Dragør Kommune uafhængigt af ejendomssalget ville have bidraget til etableringen af vejen øst om luft-havnen. Konkurrencestyrelsen har derfor ikke grundlag for at antage, at

Dragør Kommunes medfinansiering af vejen har udgjort en sådan økonomisk betingelse for ejendomshandlen, at der i vejbidraget kunne ligge en forudsat, skjult rabat på ejendommen til lufthavnen.

Konkurrencestyrelsen har i lyset heraf ikke grundlag for at antage, at ejendomsprisen på 16,6 mio. kr. har ligget under markedsprisen. Konkurrencestyrelsen finder følgende ikke, at Dragør Kommune ved det konkrete salg af ejendommen til Københavns Lufthavne A/S har handlet i strid med konkurrencelovens § 11 a.

Ankemulighed

Konkurrencestyrelsens afgørelser truffet efter konkurrencelovens § 11 a, stk. 1, kan, jf. § 19, stk. 1, påklages til Konkurrenceankenævnet. Klage til Konkurrenceankenævnet skal, jf. § 20, stk. 2, indgives senest fire uger efter modtagelsen af dette brev. Konkurrenceankenævnets adresse er: Kampmannsgade 1, 1780 København V. Det skal bemærkes, at der med en eventuel klage skal følge et gebyr på 5.000 kr.

Med venlig hilsen

Søren Kåre Nielsen

Fuldmægtig

Tlf. direkte 3317 7064

skn@ks.dk