



306

Transportministeriet. København, den 20. august 2025.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Banedanmark på vegne af staten vederlagsfrit overdrager et areal ved København Syd Station (tidligere Ny Ellebjerg Station) til Metroselskabet eller et datterselskab ejet 100 pct. deraf. Derudover anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at fravige, at staten skal tilbydes at overtage arealet på samme vilkår, som det er overdraget, når Metroselskabet ikke længere vil gøre brug af arealet. Endeligt anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at fravige, at der indhentes en godkendelse af handelsvilkårene fra Vurderingsstyrelsen.

Forslaget medfører ikke udgifter i finansåret.

- b. I Aftale mellem staten v. transport- og bygningsministeren, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune om finansiering af en underjordisk metrostation ved Ny Ellebjerg Station af 14. oktober 2016 fremgår det, at staten overdrager byggeretten for banearealet på Ny Ellebjerg Station til Metroselskabet som et statsligt tilskud til medfinansiering af merudgiften til nedgravningen af metrostationen ved København Syd i forbindelse med anlæg af Sydhavnsmetroen.

På tidspunktet for aftaleindgåelsen blev merudgiften ved nedgravningen vurderet til 615 mio. kr. (2013-priser), mens det statslige tilskud i form af overdragelse af areal, byggeret mv. blev værdiansat til 120 mio. kr. Overdragelsen af arealet indgår som statslig medfinansiering ved, at Metroselskabet gives mulighed for at udnytte byggeretten, udvikle området og foretage fornødne ejendomsretlige dispositioner på det pågældende areal.

Metroselskabet har indgået en betinget aftale med en investor for byudviklingsprojektet ved København Syd Station, herunder også videresalg af det pågældende areal, som forudsat i lov om Cityringen af 18. december 2018. Det er forudsat i aftalen med investoren, at der gennemføres en vederlagsfri overdragelse af de pågældende statslige arealer, herunder en overdragelse af Banedanmarks areal, som det pågældende aktstykke vedrører. Provenuet fra Metroselskabets salg af arealerne udgør således det statslige tilskud til finansiering af nedgravning af metrostation ved København Syd.

Med § 5 q i cityringsloven (bekendtgørelse af lov nr. 1939 om en Cityring af 30. september 2021) bemyndiges transportministeren til inden for udviklingsområdet ved Ny Ellebjerg Station at overdrage byggeretten over statens baneareal til Metroselskabet I/S.

Der er dog konstateret behov for, at Metroselskabet får adkomst til arealet ved siden af banearealet, idet Metroselskabet har måttet opgive at bygge henover banearealet, da efterfølgende tekniske analyser viste, at det vil være økonomisk uholdbart at bygge over banelegemet. Metroselskabets udnyttelse af byggeretten kan således kun foregå med udgangspunkt i arealet på Banedanmarks matrikel ved siden af banen.

Overdragelsen af arealet vil give Metroselskabet mulighed for at udnytte den lovbestemte byggeret samt give ejendomsret til arealet, således at Metroselskabet kan udvikle området i overensstemmelse med de aftalebestemte vilkår og det i loven forudsatte. Metroselskabet vil delvist klargøre arealet til bebyggelse og herefter sælge det til bebyggelse i overensstemmelse med en af Københavns Kommune vedtaget lokalplan.

Arealet er ikke særskilt matrikuleret, men udgør 3.530 m² af matr. 2332a, som er bogført på Banedanmarks infrastrukturbalance på § 28.63.02.70. *Arealsalg mv.* med 31.875,90 kr. Den bogførte værdi er baseret på de regionalt fordelte enhedspriser i det daværende SKAT's 2008-vurdering ved åbningen af Banedanmarks infrastrukturbalance i 2009. Den vederlagsfrie overdragelse af arealet vil dermed nedskrive værdien af Banedanmarks infrastrukturbalance på § 28.63.02.70. *Arealsalg mv.* med den bogførte værdi. Forslaget medfører ikke udgifter i finansåret, da arealet ved erhvervelsen blev udgiftsført i tråd med regnskabspraksis for det udgiftsbaserede regnskab. Eftersom salgssummen af banearealet udgør 0 kr., giver det ikke en resultatmæssig effekt under det udgiftsbaserede regnskab.

Banedanmark og Metroselskabet er indforståede med, at arealet på 3.530 m² af matr. 2332a overdrages vederlagsfrit som statens medfinansiering af merudgiften til nedgravningen af metrostationen ved København Syd i forbindelse med anlæg af Sydhavnsmetroen. Som forudsætning for aftalen fraviges budgetvejledningens pkt. 2.2.16.2 om, at det ved vederlagsfri overdragelse af en statslig ejendom i overdragelsesaftalen skal fastsættes, at staten skal tilbydes at overtage ejendomme på samme vilkår, som den er overdraget, når modtageren ikke længere vil gøre brug af ejendommen. Der anmodes således om Finansudvalgets tilslutning til at fravige budgetvejledningens pkt. 2.2.16.2 herom. Endeligt anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at fravige budgetvejledningens pkt. 2.2.16.1 om at der indhentes en godkendelse af handelsvilkårene fra Vurderingsstyrelsen.

Nærværende aktstykke er baseret på et udstykningsforslag. Den endelige udstykning af arealet vil ske efter Finansudvalgets tilslutning. Arealopgørelsen ovenfor vil derfor i mindre grad kunne variere.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget i henhold til budgetvejledningens pkt. 2.2.16.1, da arealet ikke sælges som indskud i Statens Ejendomssalg A/S samt at handelsvilkårene ikke er godkendt af Vurderingsstyrelsen. Endvidere forelægges aktstykket Finansudvalget, idet Metroselskabet påtænker at frasælge arealet. Herved fraviges budgetvejledningens pkt. 2.2.16.2 om, at det ved vederlagsfri overdragelse af en statslig ejendom i overdragelsesaftalen skal fastsættes, at staten skal tilbydes at overtage ejendomme på samme vilkår, som den er overdraget, når modtageren ikke længere vil gøre brug af ejendommen.
- d. Handelsvilkårene blev forelagt Vurderingsstyrelsen medio 2024. Vurderingsstyrelsen meddelte dengang, at det ikke er muligt at forholde sig konkret til sagen på det foreliggende grundlag. Sagen har ikke været genforelagt Vurderingsstyrelsen, hvormed det fraviges at indhente godkendelse af handelsvilkårene fra Vurderingsstyrelsen. Fravigelsen finder begrundelse i, at Metroselskabet med lov om en Cityring har erhvervet sig byggeretten over arealet, jf. lov nr. 1566 af 18. december

2018. Efter § 5q bemyndiges transportministeren til inden for udviklingsområdet ved Ny Ellebjerg Station at overdrage byggeretten over statens banearreal til Metroselskabet med henblik på gennemførelse af selskabets udvikling af området. Hensigten med bestemmelsen er, at Metroselskabet sikres de fornødne rettigheder til at udvikle området og endvidere finansiere nedgravningen af metrostationen på det pågældende areal. Der er på den baggrund udarbejdet nærværende aktstykke med henblik på tilvejebringelse af klar hjemmel til overdragelsen af arealet, der skal sikre udnyttelse af Metroselskabets byggeret jf. lov om en Cityring af december 2018.

- e. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Banedanmark vederlagsfrit overdrager et areal ved København Syd Station (tidligere Ny Ellebjerg Station) til Metroselskabet eller et datterselskab ejet 100 pct. deraf. Vurderingsstyrelsen har ikke forholdt sig til handelsvilkårene. Derudover fraviges det, at staten skal tilbydes at overtage arealet på samme vilkår, som det er overdraget, når Metroselskabet ikke længere vil gøre brug af arealet.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 20. august 2025

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.