

Byrådsmedlem Kai O. Svensson  
Åkandevej 8, Tune  
4000 Roskilde

26 MRS. 1997

2. kommunekontor  
1997/11122/250-1  
HE

2.-5. Se bagest

I:\hae\toptoy4.udt

De har ved brev af 6. juli 1996 klaget til Indenrigsministeriet over en udtalelse fra Tilsynsrådet for Roskilde Amt vedrørende Greve Kommunes beslutninger i forbindelse med salg af fast ejendom til Top-Toy A/S.

#### Sagens baggrund

Greve Kommune indledte i januar 1995 forhandlinger med BR-Legetøj A/S, der er et datterselskab til Top-Toy A/S, om salg af en del af den kommunalt ejede ejendom Ventrupgård Syd. På baggrund af forhandlinger mellem kommunen og BR-Legetøj A/S udarbejdede kommunen et notat af 27. januar 1995 om rammeaftale mellem BR-Legetøj A/S og Greve Kommune om vilkår for BR-Legetøj A/S' køb af Ventrupgård Syd. I notatet er bl.a. anført følgende:

"BR-Legetøj og Greve Kommune v/borgmester René Milo er enige om følgende:

- BR-Legetøj køber 25.000 m2 jord på Ventrupgaard
- BR-Legetøj får option på yderligere 75.000 m2.
- ...
- Prisen er aftalt til 185 kr./m2.
- De første 25.000 m2 sælges med en særlig introduktionspris på 150 kr./m2.
- Optionerne gives som følger:
  - 25.000 m2 pr. 01.03.1999
  - 25.000 m2 pr. 01.03.2002
  - 25.000 m2 pr. 01.03.2005
- ...
- Greve Kommune byggemodner til skel, dvs. vand, kloak og veje. Der er forudsat maximum 110 meter vej i forbindelse med etape pr. 01.03.1996.

...

- Lokalplanen skal indeholde mulighed for etablering af lager-  
salg (detailhandel), og der skal være mulighed for en markant  
skiltning med eks. "Fætter BR".
  - Bebyggelsesprocenten sættes til 60%.
- ..."

Greve Kommune udbød den 4. februar 1995 gennem annoncering i  
bladene Sydkysten og Dagbladet den pågældende ejendom til salg.  
I annoncen i Sydkysten er bl.a. anført følgende:

"Københavnsområdets mest velbeliggende erhvervsområde, Ventrup-  
gård Syd.

...

Området, der forventes endelig lokalplanlagt ultimo 1995, er på  
ca. 50 ha. og er reserveret til arealkrævende virksomheder inden  
for fremstilling, engroshandel, lager og transport.

Det udbudte areal omfatter ca. 25 ha. ...

Grundene, der ikke må være mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, udbydes bygge-  
modnet for højeste bud. Der ønskes bud på en grundstørrelse på  
25.000 m<sup>2</sup>."

Der indkom ikke inden for den i annoncen fastsatte frist den 20.  
februar 1995 tilbud på ejendommen.

Ved brev af 7. februar 1995 til Greve Kommunes borgmester René  
Milo anmodede De under henvisning til kommunens ovenfor citerede  
notat om forskellige oplysninger, herunder om kommunens forven-  
tede salgspris for Ventrupgård samt om omkostninger til bygge-  
modning af grunden. De henviste samtidig til priser for andre af  
kommunens ejendomme, der var højere end de i notatet af 27. ja-  
nuar 1995 angivne salgspriser for arealer fra Ventrupgård. De  
bemærkede endvidere bl.a., at spørgsmålet om salg af arealer fra  
Ventrupgård ikke havde været igennem en politisk beslutningspro-  
ces. De anmodede tillige om oplysning om, hvorvidt kommunen i et  
salgsdokument kunne binde sig til udarbejdelse af en lokalplan  
med et bestemt indhold.

Ved brev af 8. februar 1995 fremsendte kommunen til BR-Legetøj  
A/S sit oplæg af 1. februar 1995 til rammeaftale vedrørende salg  
af Ventrupgård. I brevet er det anført, at oplægget skal igennem

en byrådsbehandling, før det kan forpligte kommunen. De ovenfor citerede dele af notatet af 27. januar 1995 var medtaget i oplægget i uændret form.

Som svar på Deres ovennævnte brev har Greve Kommune i et notat af 21. februar 1995 anført bl.a. følgende:

"Det kan oplyses, at der ikke kom et eneste bud på køb af jord, efter at kommunen havde udbudt arealet på Ventrupgaard til salg via annonce i Sydkysten og Dagbladet. Det skal endvidere understreges, at uanset hvilke tilbud der var kommet, så ville byrådet efterfølgende skulle behandle de indkomne tilbud, og byrådet ville kunne vælge at forkaste alle tilbud. Byrådet er således ikke blevet bundet af det offentlige udbud.

..."

I notatet er det endvidere anført, at kommunen havde købt størstedelen af Ventrupgård i 1986 og en mindre del i 1990, og at grundkøbsprisen i gennemsnit udgjorde 53,16 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Om byggemodningsudgifter er der i notatet anført følgende:

"Vedrørende byggemodning er der i samarbejde med teknisk forvaltning lavet følgende overslag over den nødvendige byggemodning. Det er forudsat, at der skal føres vand og kloak frem til skel, og at der maksimalt skal laves 110 m vej. Beplantningen udføres af BR.

Vejanlæg	0,6 mio kr.
Vand	0,3 mio kr.
Kloak	<u>1,1 mio kr.</u>
I alt	2,0 mio kr.

..."

Om lokalplanspørgsmålet er i notatet anført følgende:

"Kommunen kan ikke binde sig til særlige lokalplanbestemmelser i et salgsdokument. Bliver disse bestemmelser ikke godkendt i forbindelse med en lokalplanprocedure, må handelen gå tilbage, og det ved BR, der dog kan vælge at indordne sig under de godkendte bestemmelser.

..."

I et notat af 28. februar 1995 til kommunen anførte De bl.a., at det var i strid med den kommunale styrelseslov, at Ventrupgård

var blevet udbudt til salg, uden at spørgsmålet først var blevet behandlet i byrådet. De fandt, at der burde foretages yderligere undersøgelser vedrørende udgifterne til byggemodning. De anførte videre, at det burde have fremgået af annoncen, at den også omfattede option på arealerne. De fandt endvidere, at det måtte undersøges, hvorvidt fastsættelse af en pris på 185 kr. pr. m<sup>2</sup> på de arealer, som BR-Legetøj A/S ifølge rammeaftalen skulle have option på, var i overensstemmelse med kravet om, at kommunens ejendomme som udgangspunkt skal sælges til markedsprisen. De anførte endelig, at den fastsatte salgspris for Ventrupgård til BR-Legetøj A/S efter Deres opfattelse var tabsgivende for kommunen. De henviste herved til, at den af kommunen fastsatte salgspris på et naboareal Greve Main var på henholdsvis 345 kr. og 430 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved notat af 1. marts 1995 kommenterede Greve Kommunes kommunaldirektør Deres notat af 28. februar 1995. I notatet er bl.a. anført følgende:

"1. ...

Det offentlige udbud, annonceret i Sydkysten og Dagbladet, er sket helt uden bindinger. Der har kunnet bydes både på køb og option, og byrådet har ikke på noget tidspunkt været forpligtet til at acceptere nogle af buddene. Byrådet har ret til at forkaſte alle.

Jeg mener ikke, at den valgte procedure strider mod den kommunale styrelseslov eller Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472.

2. Greve Kommune har brugt ejendomsmægler Chr. Hjort i de sidste par år. Carsten Højer fra ejendomsmæglerfirmaet har deltaget i de indledende drøftelser med BR, og han har været med til at lægge prisniveauet. Arealet på Ventrupgård har været i offentlig udbud. Ingen reaktion.

I 1990 forhandlede vi med Automall ud fra en pris på 190 kr./m<sup>2</sup> med bebyggelsesprocent på 100, byggemodnet til skel. Ved en bebyggelsesprocent på 60 kan prisen omregnes til 114 kr./m<sup>2</sup>. Carsten Højer fra Chr. Hjort har telefonisk den 01.03.95 bekræftet, at prisen på 150 kr./m<sup>2</sup> svarer til markedsprisen for sammenlignelige arealer.

...

5. ...

Om prisen på 185 kr./m<sup>2</sup> i 1999 er den rigtige pris, er det vanskeligt at afgøre præcist. Det vil afhænge af mange forskellige forhold. Hvis prisen på 150 kr./m<sup>2</sup> i 1995 er acceptabel, skal der ske en meget markant ændring af markedsforholdene, for at prisen på 185 kr./m<sup>2</sup> i 1999 ikke også er acceptabel. Stigningen udgør 35 kr. eller 23% over 4 år, svarende til knapt 6% årligt.

Sammenligning med optionsvilkårene på Greve Main er vanskelig, idet der aldrig har været indgået aftaler om hverken salg eller option på Greve Main.

Jeg mener, at prisen på 185 kr./m<sup>2</sup> i 1999 tager tilstrækkeligt højde for udviklingen af priserne frem til 1999. Efter 1999 reguleres med prisindeks.

6. Salgsprisen for de 25.000 m<sup>2</sup> er 3,750 mio. kr. Den kommunale byggemodning udgør 2,0 mio. kr. Der er dækning for de kommunale udgifter.

7. ...

Spørgsmålet, om den givne salgspris er direkte tabsgivende, kan afgøres mere objektivt - dækker salgsprisen på 3,750 mio. kr. de udgifter, der har været til køb, byggemodning, stempel, advokat m.m. På grundlag af notaterne af 01.02.95 og 21.02.95 kan der laves en samlet opgørelse, som viser, at prisen på 150 kr. bringer balance i regnskabet. Der er hverken fortjeneste eller tab.

Salgspris 150 kr./m <sup>2</sup> x 25.000		3.750.000 kr.
Grundkøb 53,16 x 25.000	1.329.000	
Stempel	24.675	
Advokat	18.410	
Byggemodning	2.000.000	
Mæglersalær	<u>100.000</u>	<u>3.472.085 kr.</u>
Rest til dækning af diverse		<u>277.915 kr."</u>

Ved brev af 2. marts 1995 til Greve Kommune udtalte advokat Kurt Bardeleben, Advokatfirmaet Poul Schmith, på baggrund af en anmodning fra kommunen om kommentarer til kommunaldirektørens notat af 1. marts 1995 bl.a. følgende om salg af arealer fra Ventrupgård til BR-Legetøj A/S:

"Efter det foreliggende og for mig oplyste finder jeg det vanskeligt at kritisere kommunens prisfastsættelse. Jeg lægger her ved vægt på, at arealerne har været udbudt offentligt i overensstemmelse med Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 uden, at der derved fremkom købsinteresse, og at det er vurderingen fra en kompetent statsaut. ejendomsmægler, at prisen for såvel de arealer, der sælges, som de arealer, hvor

der gives købsoption, er i overensstemmelse med aktuel markedspris.

...

Til det under punkt 7 anførte svar bemærkes, at salg af fast ejendom, uanset kommunens interesse i salg til en konkret virksomhed, selvsagt altid skal ske til, hvad der svarer til markedspris, hvilket efter det foreliggende og oplyste også synes at være tilfældet i den foreliggende sag. I den forbindelse er det juridisk mindre afgørende, om kommunen efter et regnestykke kan opgøre tab eller fortjeneste på den pågældende handel."

Greve Byråd behandlede sagen om salg af arealer fra Ventrupgård på et møde den 2. marts 1995. Til mødet forelå bl.a. oplægget af 1. februar 1995 til rammeaftale, kommunens ovenfor omtalte notat af 21. februar 1995 om salget, kommunaldirektørens notat af 1. marts 1995, brevet af 2. marts 1995 fra advokat Kurt Bardeleben og et udkast af 2. marts 1995 til princip- og rammeaftale mellem Greve Kommune og BR-Legetøj A/S' moderselskab, Top-Toy A/S, om salg af dele af Ventrupgård. Byrådet besluttede at bemyndige borgmesteren til at afslutte sagen inden for rammeaftalen af 1. februar 1995, idet byrådet dog samtidig traf beslutning om, at optionerne i år 2002 og 2005 skulle handles til markedsprisen, der skulle fastsættes efter en af parterne nærmere aftalt procedure.

Den ovenfor omtalte princip- og rammeaftale mellem Greve Kommune og Top-Toy A/S om salg af arealer fra Ventrupgård blev indgået den 3. marts 1995. Aftalen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

" § 1

I forlængelse af nærværende aftales indgåelse, ... og senest inden den 31. december 1995, sælger, skøder og endeligt overdrager kommunen ved særskilt oprettet skøde et areal på 25.000 m<sup>2</sup> fra ejendommen Ventrupgård.

Overtagelsesdagen er aftalt til 1. marts 1996.

...

Arealet erhverves for en købesum stor kr. 150,00 pr. m<sup>2</sup> eller i alt kr. 3.750.000,00, ...

Kommunen afholder alle omkostninger til udstykning af den solgte parcel, medens Top-Toy afholder stempelomkostninger og omkostninger til egen advokat, der berigtiger ejendomsoverdragelsen.

## § 2

På vilkår svarende til de for arealet nævnt ovenfor i § 1, bortset fra kvadratmeterprisen, der skal udgøre kr. 185,00 pr. m<sup>2</sup>, tillægges der herved Top-Toy, dets helejede selskaber eller selskaber i øvrigt inden for BR-gruppen ret til fra kommunen at erhverve ad tre omgange á hver 25.000 m<sup>2</sup>, i alt 75.000 m<sup>2</sup>, yderligere areal af ejendommen ....

Udnyttelse af retten til at erhverve et af de tre nævnte arealer skal skriftligt meddeles kommunen senest en måned forud for de nedennævnte datoer, der skal anses for overtagelsesdato for det pågældende areal:

1. 25.000 m<sup>2</sup> pr. 1. marts 1999
2. 25.000 m<sup>2</sup> pr. 1. marts 2002
3. 25.000 m<sup>2</sup> pr. 1. marts 2005

Prisen for arealet, der kan erhverves i 1999 er fast, medens kvadratmeterprisen i år 2002 og 2005 er underlagt en stigning svarende til den udvikling i nettoprisindekset, som finder sted med virkning fra 1. marts 1999.

...

## § 3

...

Der er ved indgåelse af nærværende aftale mellem parterne enighed om, at lokalplanen skal give mulighed for og ret til etablering og drift af lagersalg (detailhandel), ligesom der skal være ret til etablering og opsætning af markant og iøjnefaldende skiltning, eksempelvis "FÆTTER BR/SUPERLEG" eller lignende, ...

## § 4

Generelt er det et vilkår for nærværende aftale og de efterfølgende skøder, der oprettes mellem parterne, at det påhviler kommunen at sikre fuld byggemodning til skel, dvs. vand, kloak og veje.

Det lægges til grund, at der for arealet omfattet af § 1 er tale om maximum 110 meter vej.

...

## § 5

...

Såfremt den endelige lokalplan ikke måtte foreligge vedtaget og godkendt den 31. december 1995, skal det stå Top-Toy frit for at erklære, at nærværende aftale i sin helhed bortfalder, hvilket

skal medføre den konsekvens, at kommunen er pligtig at skadeløsholde Top-Toy for samtlige de omkostninger, som selskabet har afholdt i forbindelse med køb af ejendommen, projektering mv."

I et tillæg IA til ovenfor nævnte princip- og rammeaftale, som er af samme dato som princip- og rammeaftalen, er bl.a. anført følgende:

"Priserne på optionerne i § 2 ændres således, at der i år 2002 og 2005 handles til markedspriser.

Markedsprisen opgøres som gennemsnit af prisen pr. m<sup>2</sup> ved de sidste 2 års handler på Ventrupgaard, i år 2002 som gennemsnit af priser i år 2000 og 2001 og i år 2005 som gennemsnit af priserne i år 2003 og 2004.

Hvis der ikke har været handlet de sidste 2 år, findes markedsprisen ved, at Top-Toy og Greve Kommune udpeger hver sin autoriserede ejendomsmægler. De 2 mæglere giver hver sit bud på, hvad markedsprisen er, og prisen fastsættes derefter til gennemsnittet af de 2 vurderinger."

På et møde den 23. marts 1995 i byrådet orienterede borgmesteren om den indgåede aftale med Top-Toy A/S. Et flertal i byrådet tog orienteringen til efterretning. På mødet anførte De imidlertid, at kommunens indgåelse af aftalen var ulovlig.

Ved brev af 6. maj 1995 klagede De til Tilsynsrådet for Roskilde Amt over Greve Kommunes salg af arealer fra Ventrupgård til Top-Toy A/S. De anførte i den forbindelse:

- at byrådet havde solgt arealerne til under markedspris og herved ydet ulovlig økonomisk støtte til en erhvervsvirksomhed for at bevare denne i kommunen,
- at salgsprisen ikke ville kunne dække kommunens omkostninger til byggemodning,
- at optionsrettighederne gav køber mulighed for at erhverve efterfølgende arealer til under markedspris,
- at der ikke var overensstemmelse mellem annoncering og salgsbetingelser, idet det ikke fremgik af annoncen, at der var optionsmulighed, og
- at salgsaftalen rummede betingelser, der tilsidesatte den offentlige indflydelse ved udarbejdelse af lokalplan for området.



For så vidt angik byggemodningsomkostningerne henviste De bl.a. til, at det fremgik af et af teknisk forvaltning udarbejdet notat af 22. september 1992, at det ville koste 2.889.000 kr. at byggemodne 15.000 m<sup>2</sup> på Ventrupgård, svarende til en pris på 192 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Tilsynsrådet indhentede i anledning af Deres klage en udtalelse af 22. juni 1995 fra Greve Byråd, der under henvisning til bl.a. kommunens notat af 21. februar 1995, kommunaldirektørens notat af 1. marts 1995 og advokat Kurt Bardelebens brev af 2. marts 1995 fandt, at kommunen havde handlet lovligt ved indgåelse af talen om salg af arealer til Top-Toy A/S.

Tilsynsrådet indhentede endvidere en udtalelse af 28. september 1995 fra Told- og Skatteregion København 2 (Nord), hvori er anført bl.a. følgende:

"Det skal indledningsvis bemærkes, at der er knyttet en ganske betydelig usikkerhed til skønnet over handelsværdien for de omhandlede arealer.

Ved vurderingen af pris- og øvrige salgsvilkår for et areal, må der tages vejledning af konstaterede salgspriser for arealer, der m.h.t. størrelse og beliggenhed kan sammenlignes med dette areal. I Greve Kommune har der i de senere år imidlertid ikke kunnet konstateres salg af større ubebyggede arealer til erhvervsformål. Det ses ikke at være sket salg af de lokalplanlagte arealer i området "Greve Main", hvorfor der ikke kan tages vejledning af kommunens prispolitik ved udbuddet af disse arealer.

I betragtning af de priser, der har kunnet konstateres for erhvervsarealer i Københavns Amt, forekommer den aftalte købesum på 150 kr. pr. m<sup>2</sup> umiddelbart for lav, navnlig når der henses til, at der ikke udover købesummen for de nævnte 25.000 m<sup>2</sup> er betalt for forkøbsrettighederne til yderligere 75.000 m<sup>2</sup>.

Told- og Skatteregion, København 2 (Nord), mener dog ikke med rimelig sikkerhed at kunne konkludere, at der ved mere omfattende salgsbestræbelser ville kunne være opnået mere favorable salgsvilkår.

Baggrunden for denne opfattelse er, at det erfaringsmæssigt er meget vanskeligt at få etableret virksomheder i et område, der kun er svagt udbygget med erhvervsvirksomheder, uanset at området er forsynet med en god infrastruktur, således som tilfældet er i Greve Kommune.

Andre kommuner i Roskilde og Storstrøms Amter, der har store velbeliggende arealer tæt ved motorvejsnettet, er i stærk konkurrence med bl.a. Greve Kommune om at tiltrække navnlig større virksomheder. De relativ lave priser på industrigrunde, som disse kommuner kan tilbyde, må også antages at influere på de priser, der kan opnås for industriarealer i Greve Kommune."

På et byrådsmøde den 21. december 1995 godkendte Greve Byråd et betinget skøde, hvorved kommunen overdrog 50.000 m<sup>2</sup> af Ventrupgård til Top-Toy A/S. Endvidere vedtog byrådet på mødet endeligt et lokalplanforslag for det til Top Toy A/S overdragne areal, der havde været fremlagt offentligt fra den 27. september 1995 til 22. november 1995, idet byrådet dog samtidig besluttede at slette en bestemmelse i lokalplanforslaget om mulighed for etablering af lagersalg, som var i strid med regionplanen.

I tilknytning til de vilkår, som fremgik af det betingede skøde, der blev underskrevet den 21. december 1995, fandt overdragelsen af arealet til Top-Toy A/S sted på de vilkår, som var angivet i princip- og rammeaftalen af 3. marts 1995. Skødet var betinget af, at der senest den 31. december 1995 forelå endelig, godkendt lokalplan for området samt af udstykning og matrikulering af ejendommen.

Det betingede skøde indeholdt bl.a. følgende bestemmelser:

### "§ 3

Sælger afholder alle byggemodningsomkostninger vedrørende det solgte areal i form af udgifter til etablering af vej, vand og kloak, ...

...

I den byggemodning, som påhviler sælger, og som derfor er indeholdt i købesummen, indgår tilslutningsafgifter vedrørende etablering og fremføring til det købte areal af vand og kloakfaciliteter og endvidere, at der af sælger under behørig hensyntagen til købers ønsker i så henseende etableres en 340 meter lang hovedfordelingsvej (som bæredygtig vejkasse), ... og hvorved der etableres indkørselsmuligheder til ejendommen.

...

Det er aftalt, at der ved fastlæggelse af gebyr og takster for byggesagsbehandling og udstedelse af bygge- og ibrugtagningstilladelser for så vidt angår købers påtænkte bebyggelse skal tages udgangspunkt i, at takster for de første indtil 30.000 m<sup>3</sup> udgør

i alt 8,77 kr. pr. m<sup>3</sup> og i alt kr. 2,00 pr. m<sup>3</sup> for hver efterfølgende kubikmeter bebyggelse på de af rammeaftalen omfattede arealer.

...

§ 5

Købesummen er aftalt til i alt kr. 8.375.000,00, ...

..."

Det betingede skøde var vedlagt tillæg IB af 21. december 1995 til princip- og rammeaftalen af 3. marts 1995. I tillægget er anført bl.a. følgende:

"§ 1

Da størrelsen af det første areal, som erhverves i medfør af § 1, er 50.000 m<sup>2</sup> og ikke 25.000 m<sup>2</sup>, følger, at det i aftalens § 2, stk. 2, pkt. 1, nævnte areal allerede er erhvervet.

...

§ 2

De arealer, som efter § 2, stk. 2, kan erhverves, ændres, således at der pr. 1. marts 1999 kan erhverves 15.000 m<sup>2</sup> og pr. 1. marts 2002 kan erhverves 35.000 m<sup>2</sup>, medens der herefter ikke er noget areal til erhvervelse i år 2005.

Prisen for arealet, der kan erhverves frem til 15. marts 1999, udgør kr. 185,00 pr. m<sup>2</sup>, medens prisen for arealet, der kan erhverves år 2002, forudsat at arealet på 15.000 m<sup>2</sup> er erhvervet, skal opgøres i overensstemmelse med det i tillæg IA fastlagte.

Det indgår som en del af aftalegrundlaget, at Top-Toy A/S efter eget valg kan kræve, at der pr. 1. marts 1999 erhverves det samlede areal med i alt 50.000 m<sup>2</sup>, eller at der for så vidt angår de ovenfor i stk. 1 anførte arealangivelser på 15.000 m<sup>2</sup> og 35.000 m<sup>2</sup> byttes om, således at det store areal erhverves først pr. 1. marts 1999, medens det mindre erhverves sidst pr. 1. marts 2002."

De stemte på byrådsmødet den 21. december 1995 imod beslutningen om salget til Top-Toy A/S, idet De fandt, at de aftalte priser på henholdsvis 150 kr. og 185 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke svarede til markedsprisen. De bemærkede videre, at der efter det på mødet foreliggende materiale var tale om nedslag i salgsprisen i forhold til det tidligere aftalte. De henviste herved til, at kommunen skulle anlægge 230 m vej udover det, som fremgik af rammeaftalen

af 3. marts 1995, samt at tilslutningsafgift ikke tidligere havde været omfattet af salgsprisen.

Lokalplanen for det omhandlede område blev offentligt bekendtgjort den 28. december 1995.

Tilsynsrådet afgav ved brev af 19. februar 1996 udtalelse i sagen. I udtalelsen er anført bl.a. følgende:

"- På baggrund af Told- og Skatteregionens vurdering og pris- og øvrige salgsvilkår, herunder forkøbsrettighederne, finder tilsynsrådet ikke grundlag for at fastslå, at der ved aftalen handles under markedsværdien og derved påføres kommunen et økonomisk tab.

- Omkostningerne til byggemodning er anslået til 2 mio. kr. Da tilsynsrådet ikke i de foreliggende oplysninger finder grundlag for at antage, at udgifterne til byggemodning væsentligt vil overstige det nævnte beløb, og da salgsprisen andrager 3,75 mio. kr., finder man, at kommunens omkostninger til byggemodning må anses for dækket af salgsprisen.

- Spørgsmålet om, hvorvidt det i forbindelse med annoncering af offentligt udbud særligt bør anføres, at et eventuelt tilbud indebærer mulighed for optionsrettigheder, ses ikke reguleret af lovgivningen og må derfor efter tilsynsrådets opfattelse afgøres efter et konkret skøn i det enkelte tilfælde. Efter de for tilsynsrådet foreliggende oplysninger indeholder udbudsannoncer sædvanligvis ikke sådanne betingelser, idet spørgsmål herom naturligt vil opstå under efterfølgende forhandlinger på grundlag af indkomne tilbud.

I medfør af § 3, stk. 1, i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, skal offentligt udbud ske ved annoncering i den lokale presse efter kommunalbestyrelsens bestemmelse, ligesom kommunalbestyrelsen - i medfør af bestemmelsens stk. 2 - fastsætter, på hvilke vilkår ejendomme udbydes til salg.

Da Greve Byråd imidlertid ikke ses at have behandlet spørgsmålene om annoncering og udbudsbetingelser, finder tilsynsrådet, at borgmesteren - ved at iværksætte annoncering og udbud uden forudgående behandling i byrådet - har handlet ulovligt.

Tilsynsrådet har dog ikke fundet grundlag for iværksættelse af sanktion i medfør af § 61 i lov om kommunernes styrelse. Man har i denne forbindelse lagt vægt på, at byrådet efterfølgende skal tage stilling til indkomne tilbud og i øvrigt kan forkaste alle indkomne tilbud, jf. § 6 i forannævnte bekendtgørelse af 20. juni 1991, ligesom byrådet kan vedtage nyt udbud.

- Hvad endeligt angår spørgsmålet om, hvorvidt salgsaftalen måtte indeholde betingelser, der tilsidesætter den offentlige indflydelse i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for det pågældende område, er det tilsynsrådets opfattelse, at aftalen med Top-Toy A/S ikke gør indskrænkninger i den kommunalbestyrelsen i henhold til lov om planlægning, kap. 5-6, tilkommende kompetence i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

...

Sammenfattende er det herefter tilsynsrådets opfattelse, at spørgsmålene om annoncering og udbud burde være behandlet i byrådet, men at der ikke i øvrigt er grundlag for at fastslå, at Greve Kommune i forbindelse med overdragelsen af arealet til Top-Toy A/S har handlet ulovligt."

De har i Deres klage af 6. juli 1996 til Indenrigsministeriet gjort gældende, at Greve Kommunes salg af dele af Ventrupgård til Top-Toy A/S er ulovligt. De har i den forbindelse i tilslutning til de argumenter, De tidligere har fremført over for kommunen og tilsynsrådet, anført bl.a., at kommunen dels har solgt de første 50.000 m<sup>2</sup> af Ventrupgård til under markedsprisen, dels at optionsretten på de yderligere 50.000 m<sup>2</sup> til Top-Toy A/S indebærer risiko for salg til under markedsprisen. De bemærker i den forbindelse, at kommunen efter Deres opfattelse har tilsidesat sit kendskab til jordpriser i kommunen. De henviser herved bl.a. til, at Greve Kommune ved en købsaftale af 11. december 1995 har solgt arealer til ILVA MØBLER og TÆPPER A/S til priser over optionsprisen. De bemærker videre, at den procedure, som Greve Kommune og Top-Toy A/S har aftalt i tillæg IB til princip- og rammeaftalen om salg af arealer fra Ventrupgård, ikke sikrer, at et eventuelt salg finder sted til markedsprisen.

Med hensyn til prisen for optionsrettigheder henviser De til Greve Kommunes referat af 29. maj 1989 af et møde i arbejdsgruppen Greve Main, hvori det er anført, at arbejdsgruppen finder, at ønske om option kan imødekommes mod en betaling på 9% p.a. af købesummen fra skriftlig tilsagn om option til overtagelsesdag/endeligt afslag på miljøgodkendelse. De finder, at tilsynsrådet ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt spørgsmålet om, hvorvidt kommunen har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen for de omhandlede arealer.

De finder endvidere, at kommunen ikke ved den fastsatte pris for arealerne har sikret sig dækning for udgifter til byggemodning. De gør i den forbindelse gældende, at de opgørelser, som kommunen har udarbejdet over forventede byggemodningsomkostninger, ikke er korrekte. De finder således, at der ikke er taget højde for udgifter til bl.a. forrentning af købesum, el, projektering, rådgivning, renteudgifter på modningsarbejdet mv.

De har henvist til, at kommunen i forbindelse med den endelige overdragelse af arealer til Top-Toy A/S påtog sig yderligere udgifter til byggemodning mv. i forhold til det tidligere aftalte, uden at salgsprisen i den anledning blev forhøjet. De har tillige anført, at kommunen samtidig ulovligt har påtaget sig udgifter i form af nedsættelse af gebyr og takster for byggesagsbehandling i relation til det til Top-Toy A/S overdragne areal.

De har endvidere gjort gældende, at Top-Toy A/S er blevet ulovligt begunstiget ved, at optionsmuligheden ikke fremgik af annoncerne.

De finder endeligt, at Greve Byråd ved salgsaftalen med Top-Toy A/S har bundet sig således i lokalplanspørgsmålet, at den offentlige fremlæggelse af lokalplanen bliver illusorisk, og at eventuelle indsigere er oppe imod de forpligtelser, som kommunen har påtaget sig ved aftalen.

Det fremgår af den ovenfor nævnte aftale af 11. december 1995, der var vedlagt som bilag til Deres klage, at Greve Kommune ved aftalen overdrog 35.000 m<sup>2</sup> af Ventrupgård til ILVA MØBLER og TÆPPER A/S til en pris på 250,00 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusiv byggemodning (fremføring af vand og kloak frem til skel, beplantning), og at der ikke skal betales særskilt tilslutningsafgift for kloak og vand.

Indenrigsministeriet har i anledning af Deres klage indhentet en udtalelse af 29. juli 1996 fra Tilsynsrådet for Roskilde Amt. I udtalelsen er bl.a. anført følgende:

"Som det fremgår af skrivelse af 28. september 1995 fra Told- og Skatteregion København 2 (nord), mener Told- og Skatteregionen ikke med rimelig sikkerhed at kunne konkludere, at der ved mere omfattende salgsbestræbelser ville kunne være opnået mere favorable salgsvilkår. På denne baggrund og henset til indholdet af Told- og Skatteregionens udtalelse i øvrigt, har tilsynsrådet ikke fundet grundlag for at fastslå, at det udbudte areal er solgt under markedsprisen.

...

Efter de for tilsynsrådet foreliggende oplysninger må kommunens omkostninger til byggemodning anses for dækket af salgsprisen. Tilsvarende gælder for det - yderligere - areal på 25.000 m<sup>2</sup>, der i henhold til "Ramme- og Principaftalen" af 3. marts 1995 kunne erhverves den 1. marts 1999, men som allerede er erhvervet til en pris af 185 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Spørgsmålet om de kommunale omkostninger i forbindelse med erhvervelsen af de pågældende arealer kan efter tilsynsrådets opfattelse ikke tillægges betydning ved afgørelsen af, om salgsprisen måtte dække omkostningerne ved byggemodning ved videre salg af arealerne.

Da kommunale ejendomsdispositioner som udgangspunkt ikke kræver tilsynsmyndighedernes godkendelse, må man i øvrigt anse det for tvivlsomt, hvorvidt tilsynsrådets beføjelser indebærer forpligtelse til en nærmere gennemgang af de omkostninger, der måtte være forbundet med kommunens erhvervelse, besiddelse, byggemodning og videresalg af jord med henblik på konstatering af (eventuel) "balance i regnskabet"

...

Som det fremgår af tilsynsrådets udtalelse har Greve Byråd den 2. marts 1995 bestemt, at yderligere erhvervelser i henhold til forkøbsrettighederne skal ske til markedspris, jf. "Rammeaftalens" tillæg IA og det betingede og foreløbige skødes tillæg IB, stk. 2.

...

Spørgsmålet om, hvorvidt "kommunalbestyrelsen ved sin salgsaftale binder sig i lokalplansspørgsmålet ...", findes ikke at kunne behandles af tilsynsrådet."

Endeligt skøde vedrørende Greve Kommunes overdragelse af arealer af Ventrupgård til Top-Toy A/S er underskrevet den 22. maj 1996.

Greve Kommune har efter telefonisk anmodning fra Indenrigsministeriet ved brev af 11. marts 1997 fremsendt yderligere oplysninger i sagen vedrørende bl.a. vandtilslutningsbidrag og den

samlede entreprisesum for byggemodning af de solgte arealer til Top-Toy A/S og ILVA TÆPPER og MØBLER A/S.

Om vandtilslutningsbidrag til det kommunale vandværk for det solgte areal til Top-Toy A/S er i et notat vedlagt brevet af 11. marts 1997 anført, at anlægs- og ledningsbidrag samt stikledningsbidrag udgør i alt 958.076 kr.

Den samlede entreprisesum for byggemodning af de solgte arealer til Top-Toy A/S og ILVA TÆPPER og MØBLER A/S udgør ifølge et med brevet af 11. marts 1997 vedlagt notat af 8. december 1995 for kloakentreprisen, vejentreprisen samt gravearbejde for vandledning i alt 3.659.735 kr. Det er endvidere oplyst, at der heri er indeholdt anlæggelse af 360 m vej for i alt 1.731.027 kr., samt at de 360 m vej er 1. etape af en hovedfordelingsvej, der skal betjene hele Ventrupgård området. Vejen skal overdrages til den fremtidige grundejerforening og er således ikke offentlig.

Greve Kommune har endvidere telefonisk oplyst, at kommunen ikke i forbindelse med byggemodning af det til Top-Toy A/S overdragne areal har afholdt udgifter til el, projektering mv. Kommunen har telefonisk tillige oplyst, at de i notatet af 21. februar 1995 anslåede byggemodningsudgifter til vand og kloak svarer til tilslutningsafgifter for arealet.

#### Indenrigsministeriets udtalelse:

Indenrigsministeriet skal indledningsvis udtale, at det tilsyn, som de kommunale tilsynsmyndigheder udøver over for kommunerne, er et retligt tilsyn. Det betyder, at tilsynet kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligretlige retsgrundsætninger, jf. § 61 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juli 1995).

De kommunale tilsynsmyndigheder kan således ikke tage stilling til spørgsmål om hensigtsmæssigheden af kommunernes sagsbehand-



ling eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelsen, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der følger af lovgivningen.

Det kommunale tilsyn omfatter endvidere kun den lovgivning, der særligt retter sig til offentlige myndigheder, og ikke lovgivning, der gælder både for offentlige myndigheder og for private. Det kommunale tilsyn omfatter derfor ikke spørgsmål af privatretlig eller kontraktsretlig karakter.

Det kommunale tilsyn viger endvidere i det omfang, der er andre klagemyndigheder, som er kompetente til at behandle den pågældende sag.

Endelig bemærkes, at Indenrigsministeriet ikke er almindelig klageinstans i forhold til tilsynsrådene, men ministeriet fører tilsyn med, at tilsynsrådene ikke tilsidesætter lovgivningen, og at tilsynsrådernes udtalelser ikke er udtryk for en urigtig retsopfattelse eller hviler på et urigtigt faktisk grundlag, jf. § 61 a i lov om kommunernes styrelse.

Indenrigsministeriets finder på baggrund af de modtagne henvendelser i sagen anledning til at udtale sig om følgende spørgsmål:

1. Udbuddet af dele af Ventrupgård
2. Prisfastsættelsen af de til Top-Toy A/S solgte arealer af Ventrupgård samt af de arealer af Ventrupgård, som Top-Toy A/S har erhvervet køberet til
3. Aftalevilkåret om udarbejdelse af lokalplan

1. Udbuddet af dele af Ventrupgård

§ 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juli 1995, har følgende ordlyd:

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

I henhold til § 68, stk. 1, er der i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 fastsat nærmere regler om offentligt salg af kommunens faste ejendomme.

Bekendtgørelsens § 3 har følgende ordlyd:

"§ 3. Offentligt udbud skal ske ved annoncering i den lokale presse efter kommunalbestyrelsens bestemmelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.

Stk. 3. Ved annonceringen skal angives ejendommens beliggenhed og størrelse samt oplysning om, hvortil der kan rettes henvendelse om udbudsvilkår. Udbydes ejendommen til en fastsat pris, skal det ved annonceringen angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris."

Indgåelse af en aftale, hvorved en virksomhed opnår en køberet til et kommunalt ejet areal, skal ske under iagttagelse af samme procedure - og på samme vilkår - som ved salg af et kommunalt ejet areal.

En kommunes pligt til at udbyde en køberet kan være opfyldt, selv om muligheden for erhvervelse af en køberet ikke har været omtalt i forbindelse med et udbud af en fast ejendom. Den måde, hvorpå et offentligt udbud er formuleret, kan dog udelukke, at en kommune kan vælge at indgå en aftale om en køberet i stedet for at sælge ejendommen.

Efter Indenrigsministeriets opfattelse har formuleringen af det offentlige udbud i Greve Kommunes annoncer af 4. februar 1995 ikke afskåret Greve Kommune fra at indgå aftale om køberet med Top-Toy A/S til (dele af) det omhandlede areal i stedet for salg.

Indenrigsministeriet finder i øvrigt anledning til at udtale, at den del af udtalelsen af 29. juni 1996 fra Tilsynsrådet for Roskilde Amt, der vedrører lovligheden af borgmesterens iværksættelse af annoncering og udbud synes at hvile på en urigtig retsopfattelse.

Tilsynsrådet har i sin udtalelse henvist til, at det følger af § 3 i bekendtgørelsen om offentligt udbud, at det er kommunalbestyrelsen, der skal tage stilling til spørgsmål om annoncering af ejendomssalg og udbudsbetingelser for ejendomssalg, og at borgmesteren derfor ikke uden forudgående behandling i byrådet lovligt har kunnet iværksætte annoncering og udbud af den omhandlede ejendom.

Tilsynsrådet synes herved at have lagt til grund, at kompetencen i henhold til bekendtgørelsen skal udøves af kommunalbestyrelsen selv og ikke kan overlades til lavere niveauer inden for den kommunale organisation.

Det forhold, at kommunalbestyrelsen i bekendtgørelsen er angivet som det kompetente organ, er imidlertid ikke udtryk for et delegationsforbud. Kommunalbestyrelsen er således efter Indenrigsministeriets opfattelse ikke afskåret fra at overlade udøvelsen af sin kompetence i henhold til bekendtgørelsen til udvalg, den kommunale administration eller borgmesteren.

Der kan dog i visse sager ud fra forholdets natur gælde et delegationsforbud, f.eks. i sager af politisk indhold, hvor der skal træffes særligt vidtgående beslutninger, ligesom det på grundlag af lokale sædvaner eller praksis kan være forudsat, at beslutning i en sag skal træffes af kommunalbestyrelsen.

Indenrigsministeriet finder således ikke, at tilsynsrådet har haft grundlag for at fastslå, at det var ulovligt, at borgmesteren iværksatte det offentlige udbud af dele af Ventrupgård.

Indenrigsministeriet har gjort tilsynsrådet bekendt med sin opfattelse.

2. Prisfastsættelsen af de til Top-Toy A/S solgte arealer af Ventrupgård samt af de arealer af Ventrupgård, som Top-Toy A/S har erhvervet køberet til

Fastsættelsen af de nærmere vilkår for salget af en kommunal ejendom eller begrænsede rettigheder over sådan ejendom - herunder salgsprisen - er ikke lovreguleret. Det betyder imidlertid ikke, at en kommune kan indgå aftale om salg af en fast ejendom eller en begrænset rettighed over en sådan ejendom uden at skulle iagttage visse retlige krav om indholdet af salgsvilkårene. Der følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse en række krav til kommunernes handlemåde, der også har betydning i forhold til fastsættelsen af de nærmere vilkår i forbindelse med salg af en kommunal ejendom og begrænsede rettigheder over sådanne ejendomme.

Kommuner har således efter de nævnte grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det følger af sådanne grundsætninger, at kommuner ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

I forbindelse med salg af fast ejendom og begrænsede rettigheder over fast ejendom indebærer dette efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at kommunen som udgangspunkt skal søge ejendommen eller rettigheden afhændet til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel - markedsprisen. Dette gælder uafhængigt af, om der skal ske offentligt udbud forud for salget. Der henvises herom til Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 149 ff., Jens Garde og Jørgen Mathiasen, Kommunalret, 1991, side 49 f. og side 56 f og Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret 1994, side 477 ff., men modsat Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale interesse, 1993, side 74, der forholder sig kritisk til de kommunale tilsynsmyndigheders krav om salg til markedsprisen.

En kommune kan dog lovligt sælge en ejendom eller en begrænset rettighed over en ejendom til et beløb, der ligger under markedsprisen, hvis kommunen herved varetager saglige, kommunale interesser, jf. således den kommenterede kommunale styrelseslov, 2. udgave, 1996, side 293.

En kommunen skal udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen forud for salget af en kommunal ejendom eller en rettighed over en kommunal ejendom, f.eks. ved konsultation af ejendomsmægler, undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme eller på anden måde. 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, eller i tilfælde hvor der ikke i forbindelse med et offentligt udbud indkommer tilbud. 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, og såfremt der gør sig særlige forhold gældende, må rammerne for kommunalbestyrelsens udøvelse af skønnet antages at være ganske vide.

Ved fastsættelse af markedsprisen vil bl.a. følgende forhold kunne tillægges betydning: den pris, til hvilken kommunen har erhvervet det omhandlede areal, den senest foretagne offentlige vurdering af arealets værdi og salgspriser for andre tilsvarende arealer med samme planlægningsmæssige status.

Kravet om, at kommunale ejendomme som udgangspunkt skal sælges til markedsprisen, indebærer, at det ikke er tilstrækkeligt, at kommunen sælger til en pris, der dækker omkostningerne ved jordkøb og byggemodning, hvis markedsprisen ligger højere end dette beløb. Er markedsprisen lavere end kostprisen - f.eks. på grund af faldende ejendomspriser - vil det derimod ikke være ulovligt, at kommunen sælger til markedsprisen, selvom dette medfører tab. En kommune kan endvidere ikke lovligt byggemodne grunde, når det må forudses, at de til byggemodningen anvendte

udgifter ikke vil kunne inddækkes ved salg. Når en kommune skal foretage byggemodning efter nærmere aftale med en køber af en ejendom, må kommunen på grundlag af et skøn over samtlige udgifter hertil sørge for at fastsætte salgprisen til den formodede markedspris for ejendommen med den af køber ønskede byggemodning.

#### De til Top-Toy A/S solgte arealer af Ventrupgård

Det fremgår af de i sagen foreliggende oplysninger, at kommunen i hvert fald siden 1990 forgæves havde forsøgt at sælge arealer af Ventrupgård. Indenrigsministeriet må endvidere lægge til grund, at der på salgstidspunktet ikke for nylig var solgt sammenlignelige ejendomme i kommunen. Der fremkom heller ikke på grundlag af udbudsannoncerne tilbud på ejendommen, som kunne yde vejledning med hensyn til markedsprisen. Det bemærkes dog i den forbindelse, at det forhold, at der ikke indkom tilbud om køb af (dele af) det omfattende erhvervsområde, som var udbudt til salg alene i lokale aviser, ikke kan tillægges en afgørende vægt ved vurderingen af efterspørgslen på sådanne erhvervsarealer og dermed markedsprisen herfor.

Det fremgår videre, at Greve Byråd fastsatte salgsprisen på ejendommen på grundlag af en vurdering foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler, oplysninger fra den kommunale forvaltning samt en udtalelse fra en advokat om, at prisfastsættelsen vanskeligt kunne kritiseres.

Indenrigsministeriet har forstået de i sagen foreliggende oplysninger således, at Top-Toy A/S' betaling for køberetten til de omhandlede 75.000 m<sup>2</sup> var indeholdt i den fastsatte salgpris på 3,75 mio. kr. for de første 25.000 m<sup>2</sup>, som Top-Toy A/S ifølge princip- og rammeaftalen af 3. marts 1995 skulle erhverve. Indenrigsministeriet må endvidere lægge til grund, at Greve Kommune ikke har foretaget en særskilt vurdering af markedsprisen for køberetten.

Indenrigsministeriet finder, at det kan give anledning til nogen tvivl, hvorvidt den fastsatte salgspris på 150 kr. pr. m<sup>2</sup> for de første 25.000 m<sup>2</sup> er udtryk for markedsprisen. Baggrunden herfor er den manglende vurdering af den omfattende køberet, der blev tilstået køber ved aftalen. Endvidere solgte kommunen ved skødet af 21. december 1995 samtidig til Top-Toy A/S yderligere 25.000 m<sup>2</sup> til 185 kr. pr. m<sup>2</sup>. Herudover solgte kommunen til ILVA TÆPPER og MØBLER A/S 35.000 m<sup>2</sup> til 250 kr. pr. m<sup>2</sup> i december 1995 (med stort set samme byggemodning som af Top-Toy A/S' areal).

Aftalen med Top-Toy A/S om salg af de 25.000 m<sup>2</sup> til 150 kr. pr. m<sup>2</sup> blev imidlertid efter det oplyste indgået på et tidspunkt, hvor kommunen i en årrække ikke havde kunnet sælge arealer fra hverken Ventrupgård eller naboarealet Greve Main. Dette indebærer, at kommunen efter Indenrigsministeriets opfattelse var berettiget til at antage, at alene en forholdsvis lav pris ville motivere en køber til at erhverve et areal fra området. Kommunen kunne på baggrund af det hidtil manglende salg af arealer fra området efter Indenrigsministeriets opfattelse endvidere tilstå Top-Toy A/S en køberet til de omhandlede yderligere arealer, der ville udgøre et incitament til Top-Toy A/S til at erhverve flere arealer end arealet på de 25.000 m<sup>2</sup>.

Hertil kommer, at Told- og Skattestyrelsen, uanset at styrelsen har fundet, at den aftalte salgspris på 150 kr. pr. m<sup>2</sup> umiddelbart forekommer for lav, navnlig henset til at der ikke udover købesummen betales for køberetten til de yderligere 75.000 m<sup>2</sup>, ikke har fundet med rimelig sikkerhed at kunne konkludere, at der ved mere omfattende bestræbelser kunne være opnået mere favorable salgsvilkår.

Indenrigsministeriet finder på baggrund af ovenstående, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at antage, at Greve Byråd ved en m<sup>2</sup>-pris på 150 kr. har solgt det først omhandlede areal på 25.000 m<sup>2</sup> for et beløb, der ligger uden for rammerne af det skøn, som kommunen kan udøve ved fastlæggelse af markedsprisen. Indenrigsministeriet finder på samme baggrund heller ikke grundlag for at antage, at beløbet på 185 kr. pr. m<sup>2</sup>, som Greve

Byråd har solgt de yderligere 25.000 m<sup>2</sup> til Top-Toy A/S for, ligger uden for rammerne af ovennævnte skøn.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt kommunens afholdelse af byggemodningsomkostninger har været ulovlig, bemærkes, at kommunen i forbindelse med overdragelsen af arealet skønnede de forventede byggemodningsomkostninger til i alt 2 mio. kr., hvilket er mindre end den aftalte overdragelsessum på 3,75 mio. kr. Indenrigsministeriet har på baggrund af kommunens oplysninger herom lagt til grund, at de tilslutningsafgifter for vand m.v., der ifølge skødet er indeholdt i byggemodningen og købesummen, vedrører etablering og fremføring af vand- og kloakfaciliteter til ejendommen, og er medregnet i kommunens ovennævnte skøn over byggemodningsomkostningerne. Indenrigsministeriet har endvidere lagt til grund, at kommunen ikke har afholdt udgifter til el, projektering mv. Kommunens afholdelse af byggemodningsomkostninger, herunder tilslutningsafgifter til vand m.v., i forbindelse med salget af de første 25.000 m<sup>2</sup> af Ventrupgård, har på den baggrund efter Indenrigsministeriets opfattelse ikke været ulovlig.

For så vidt angår det areal på 25.000 m<sup>2</sup>, som Top-Toy A/S købte af kommunen for 185 kr. pr. m<sup>2</sup>, dvs. i alt 4,624 mio. kr., skulle det ifølge skødet byggemodnes i samme omfang som det ovenfor nævnte areal. Kommunen forpligtede sig dog efter skødet til at etablere 340 m vej, dvs. en mere end tre gange længere vejstrækning end aftalt i princip- og rammeaftalen af 3. marts 1995 i relation til det ovenfor nævnte areal. Imidlertid kan de ekstra udgifter til anlæg heraf rummes inden for salgsprisen på 185 kr. pr. m<sup>2</sup>, der giver kommunen en yderligere indtægt på 35 kr. pr. m<sup>2</sup> i forhold til det ovenfor nævnte areal.

Kommunens afholdelse af byggemodningsomkostninger i forbindelse med salget af de næste 25.000 m<sup>2</sup> af Ventrupgård har således heller ikke været ulovlig.

Indenrigsministeriet skal i denne forbindelse i øvrigt bemærke, at kommunen har skønnet, at de samlede udgifter til køb og



byggemodning af de overdragne arealer udgør ca. 3,5 mio. kr., og at udgifterne hertil således er mindre end den aftalte overdragelsessum på 3,75 mio. kr.

De arealer af Ventrupgård, som Top-Toy A/S har erhvervet køberet til

Fastlæggelse af markedsprisen for fast ejendom en årrække ude i fremtiden vil almindeligvis være behæftet med stor usikkerhed. I overensstemmelse med kravet om, at kommunen skal handle økonomisk forsvarligt i alle sine økonomiske dispositioner, samt at rettigheder over fast ejendom skal sælges til markedsprisen, påhviler det kommunen at udvise en særlig påpasselighed ved prisfastsættelsen, herunder vurderingen af den forventede markedspris, når kommunen yder en køberet til fast ejendom, der ligger en årrække ude i fremtiden.

I den foreliggende sag er der tale om at yde en køberet til et areal på op til 50.000 m<sup>2</sup> fire år ude i fremtiden til en fast pris.

Det er på baggrund af kommunens oplysninger i sagen, herunder især oplysningerne i ovennævnte notat af 1. marts 1995, Indenrigsministeriets opfattelse, at Greve Kommune ved prisfastsættelsen af det areal, som er omfattet af køberetten pr. 1. marts 1999, har bestræbt sig på at tage højde for den forventede udvikling af markedsprisen. Indenrigsministeriet finder herefter ikke grundlag for at udtale, at det skøn, som Greve Kommune har udøvet ved fastsættelse af prisen på 185 kr. pr. m<sup>2</sup>, ligger uden for rammerne det skøn, som kommunen kan udøve ved fastsættelsen af markedsprisen.

Endvidere må den aftalte metode, hvorefter prisen for det areal, som Top-Toy A/S har køberet til pr. 1. marts 2002, fastsættes til den pris, som kommunen gennemsnitlig har solgt arealer af Ventrupgård til i år 2000 og 2001, efter Indenrigsministeriets opfattelse anses for egnet til fastlæggelse af markedsprisen for et areal, der sælges en årrække ude i fremtiden.

Vedrørende den anden metode for prisfastsættelsen af det areal, som Top-Toy A/S har køberet til pr. 1. marts 2002, og som vil finde anvendelse, hvis den første metode ikke benyttes, finder Indenrigsministeriet, at der er tale om en fremgangsmåde, som kan indebære en usikkerhed med hensyn til, hvorvidt salget vil ske til en pris, der svarer til markedsprisen, idet prisfastsættelsen vil bero på et gennemsnit af de vurderinger, som en af hver af parterne udpeget ejendomsmægler når frem til.

Ministeriet har dog ikke fundet grundlag for at fastslå, at kommunen herved har handlet økonomisk uforsvarligt, idet ministeriet herved har lagt til grund, at de omtalte vurderinger vil blive foretaget af uvildige autoriserede ejendomsmæglere med fagkundskab vedrørende værdiansættelse af erhvervsarealer.

### 3. Aftalevilkåret om udarbejdelse af lokalplan

Efter § 58, stk. 1, nr. 3, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, kan en kommunalbestyrelses afgørelser om bl.a. lokalplanspørgsmål påklages til Naturklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Efter lovens § 60 skal klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Efter lovens § 30, stk. 1, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af en lokalplan.

Da fristen for at klage til Naturklagenævnet over den i sagen omhandlede lokalplan således er udløbet, har Indenrigsministeriet fundet sig kompetent til at behandle spørgsmålet om, hvorvidt det nævnte aftalevilkår vedrørende lokalplanen kan anses for ulovligt.

Lov om planlægning indeholder i §§ 13 og 15 bl.a. følgende bestemmelser:

"§ 13. ...

Stk. 2. En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse og i øvrigt, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

...

§ 15. ...

Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om

...

7) bebyggelsens omfang og udformning, herunder til regulering af boligkædet, herunder til regulering af boligkædet,

8) anvendelse af de enkelte bygninger.

..."

En kommune kan ikke i forbindelse med handel med fast ejendom aftale, hvorledes kommunen vil anvende sine beføjelser i medfør af den offentligretlige reguleringslovgivning, herunder planlovgivningen, jf. Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret 1994, side 467, samt Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 151 f.

Efter Indenrigsministeriets opfattelse må det anses for et almindeligt vilkår i forbindelse med salg af fast ejendom, at handelens gennemførelse betinges af, at der vedtages en lokalplan for området, der sikrer den af køber forudsatte anvendelse af ejendommen.

Ifølge de mellem Greve Kommune og Top-Toy A/S indgåede aftaler er det en forudsætning for gennemførelse af handelen, at der tilvejebringes en lokalplan med et vist nærmere angivet indhold for området. Indenrigsministeriet finder ikke, at Greve Kommune ved de indgåede aftaler med Top-Toy A/S har forpligtet sig til at anvende sine beføjelser efter planloven på en bestemt måde.

Indenrigsministeriet finder på den baggrund ikke, at Greve Kommune ved at indgå aftale om, at gennemførelse af handelen med Top-Toy A/S var betinget af tilvejebringelse af lokalplan for ejendommens anvendelse, har handlet ulovligt.

Sammenfattende er det således Indenrigsministeriets opfattelse, at Greve Kommune ikke har handlet ulovligt i forbindelse med

indgåelse af aftaler med Top-Toy A/S om salg af og køberet til arealer af Ventrupgård.

For så vidt angår det af Dem rejste spørgsmål om byggesagsbehandlingsgebyret bemærkes, at Tilsynsrådet for Roskilde Amt ikke har taget stilling hertil. Ministeriet har derfor sendt kopi af Deres klage af 6. juli 1996 til tilsynsrådet til videre foranstaltning vedrørende det nævnte spørgsmål.

Indenrigsministeriet har samtidig hermed sendt kopi af dette brev til Tilsynsrådet for Roskilde Amt, Greve Byråd og Naturklagenævnet.

Med venlig hilsen

Hanna Ege

2. Tilsynsrådet for Roskilde Amt  
Not. Hvilket herved meddeles.

Indenrigsministeriet bemærker, at ministeriet ikke finder, at tilsynsrådet har haft grundlag for at fastslå, at det var ulovligt, at borgmesteren iværksatte det offentlige udbud af dele af Ventrupgård.

- ./.. Indenrigsministeriet vedlægger kopi af Kai O. Svenssons klage af 6. juli 1996 til ministeriet til tilsynsrådets videre foranstaltning for så vidt angår det af ham rejste spørgsmål om byggesagsbehandlingsgebyret.
- ./.. Endvidere vedlægges de af tilsynsrådet til Indenrigsministeriet udlånte akter.

Der henvises til tilsynsrådets j.nr. 1995-951/109.

3. Greve Byråd  
Not. Hvilket herved meddeles.

4. Naturklagenævnet  
Not. Hvilket herved meddeles. Der henvises til telefonsamtaler med viceformand Karen Aarøe og fuldmægtig Jytte Petersen.

5. 1. kommunekontor  
St. not. uht. j.nr. 1996/1078/253.