

Vesthimmerlands Kommune
Himmerlandsgade 27
9600 Aars

Sagsnr.
2012-00314

Doknr.
22495

Dato
21-12-2012

Ved brev af 23. november 2009 fremkom Statsforvaltningen Nordjylland med en udtalelse vedrørende Aars/Vesthimmerlands Byråds videresalg af grunde til Aars Boligforening i perioden 2003 til 2008. Statsforvaltningen havde optaget sagen til behandling på baggrund af presseomtale. Statsforvaltningen Nordjylland udtalte, at statsforvaltningen var mest tilbøjelig til at mene, at det er godtgjort, at Aars/Vesthimmerlands Byråd handlede ulovligt i sagen.

Det daværende Indenrigs- og Socialministerium (nu Økonomi- og Indenrigsministeriet) anmodede i brev af 4. februar 2010 Statsforvaltningen Nordjylland om at tage stilling til de retlige konsekvenser af statsforvaltningens udtalelse af 23. november 2009. Statsforvaltningen Nordjylland fremkom herefter med en udtalelse af 22. juli 2010, hvoraf fremgår, at statsforvaltningen i forbindelse med sagen havde overvejet anvendelse af de sanktioner, der er til rådighed i lov om kommunernes styrelse, men ikke havde fundet brugen heraf relevant i den konkrete sag.

Økonomi- og Indenrigsministeriet har besluttet at tage sagen op af egen drift og har nu afsluttet behandlingen af sagen.

Økonomi- og Indenrigsministeriet finder, at der ikke er tilstrækkeligt sikkert grundlag for at fastslå, at Vesthimmerlands Kommune har solgt de i sagen omhandlede grunde over markedspris.

Ved kopi af dette brev har Økonomi- og Indenrigsministeriet i dag meddelt Statsforvaltningen Nordjylland sin retsopfattelse.

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal beklage den lange sagsbehandlingstid.

Økonomi- og Indenrigsministeriet foretager herefter ikke videre i sagen.

Nedenfor følger først en sagsfremstilling og derefter en nærmere begrundelse for Økonomi- og Indenrigsministeriets udtalelse.

Sagsfremstilling

Sagen vedrører et byggeri af 144 almene boliger i den tidligere Aars Kommune, nu Vesthimmerlands Kommune.

I 1999 lukkede et gammelt slagteri i den daværende Aars Kommune. Kommunen indgik en aftale med Sparekassen Himmerland om at købe grunden og efterfølgende sælge den til kommunen med henblik på, at der skulle opføres støttet byggeri på grunden. Aars Boligforening blev valgt som bygherre på byggeprojektet.

Sparrekassen Himmerland videresolgte grunden til henholdsvis Aars Kommune og senere Vesthimmerlands Kommune over fire omgange, efterhånden som de fire eta-



per blev iværksat i perioden 2003 til 2008. Kommunen har købt grunden for en samlet pris af 11,7 mio. kr.

Kommunen videresolgte grunden over fire omgange til Aars Boligforening til en samlet pris af 25,1 mio. kr. Selve salget af grundene fra sparekassen til kommunen og videre til boligforeningen foregik inden for få dage og i to af tilfældene inden for samme dag.

1. etape (areal 5.041 m²) blev købt den 1. december 2003 for kr. 2.800.000 og videresolgt samme dag til kr. 5.608.540.

2. etape (areal 5.486 m²) blev købt den 15. februar 2005 for kr. 2.600.000 og videresolgt samme dag til kr. 5.050.000.

3. etape (areal 3.999 m²) blev købt den 1. maj 2006 for kr. 2.800.000 og videresolgt den 15. maj 2006 til kr. 6.800.000.

4. etape (areal 5.246 m²) blev købt den 15. marts 2008 for kr. 3.500.000 og videresolgt den 22. marts 2008 til kr. 7.648.000.

Vesthimmerlands Kommune har i brev af 30. januar 2009 til Statsforvaltningen Nordjylland blandt andet anført følgende:

"Med hensyn til selve handlen mellem kommunen og Aars Boligforening så er der tale om et salg mellem to uafhængige parter, hvorfor den aftalte salgspris er udtryk for markedsprisen for grunden. Det bemærkes specielt, at det ikke er et krav, at grunden skal sælges via udbud, da der er tale om opførelse af almene boliger."

I forbindelse med byrådsbehandlingen den 27. marts 2008 er det i sagsfremstillingen vedrørende Aars Boligforenings ansøgning om tilladelse til at opføre 4. etape blandt andet anført, at der blev ansøgt om byrådets godkendelse af garantistillelse til byggeriet for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantibeløbet var budgetsat til at udgøre 18,427 mill.kr. Den samlede anskaffelsessum udgjorde ca. 59,441 mill.kr. Det er endvidere anført, at kommunens økonomi i projektet ville være udgiftsneutral.

Vesthimmerlands Byråd har i brev af 27. marts 2009 til statsforvaltningen blandt andet anført, at

"kommunen har afhændet de omhandlede grundarealer til markedsprisen. Denne er konstateret via de tidligere handler af tilsvarende art og formål i samme område, dog således at salgspriserne er reguleret svarende til den almindelige prisudvikling som følge af de opadgående konjekturen i den pågældende periode. ... Kommunen har ikke konsulteret nogen ejendomsmægler i forbindelse med handlerne."

I notat af 19. august 2009 fra Vesthimmerlands Kommune er bl.a. anført følgende:

"... I forhandlingsforløbet var det en hel klar aftale, at kommunen skulle levere en række ydelser og afholde betydelige udgifter for, at projektet med de mange nye almene boliger kunne realiseres. Her kan bl.a. andet nævnes:

- Kommunen skulle forestå en udviklingsplan og lave lokalplan for området, herunder har kommunen betalt for rådgiver omkring udarbejdelse af forslag til lokalplan. Denne rådgivning er primært udført af Rossel's tegnestue.
- Gislumvej skulle omlægges, så der blev ordentlige adgangsforhold – herunder asfalt, fortov og gadelys.
- Kloakstik til de nye boligblokke.
- Etablering af ny stamvej vest om Himmerlandsparken – en udgift, som Boligforeningen ikke skulle deltage i betalingen af.



- Gennemførelse af Himmerlandsstien klods op af Himmerlandsparken – en placering som primært er valgt for at tilgodese beboerne i Himmerlandsparken.

Den aftalte salgspris parterne imellem skal bl.a. ses på baggrund af disse forhold. ...”

Vesthimmerlands Kommune har i brev af 27. august 2009 til statsforvaltningen blandt andet anført følgende:

”Vesthimmerlands Kommune [har] undersøgt, hvorvidt der foreligger sammenlignelige ejendomsoverdragelser. Vi har afdækket, at salgsprisen vedr. salg pr. 1. marts 2007 af grunden Banegaardsvej 3, Aars, (Kvickly-grunden) udgjorde 1075,80 kr. pr. m². Denne grund var ligesom de grunde, Himmerlandsparken er opført på en del af den gamle slagtergrund, og den ligger vis-a-vis i forhold til Himmerlandsparken. Grundene, hvorpå boligerne i Himmerlandsparken er opført, er dog nærmere centrum end Kvickly-grunden. Dette er således et indicium for, at prissætningen i aftalerne mellem boligforeningen og kommunen har svaret til markedsniveauet....”

Statsforvaltningen har i forbindelse med sagens behandling haft udpeget en valuar, Danbolig Erhverv Aalborg. Denne har vurderet, at:

- 1. etape blev solgt ca. 1,6 % over markedsprisen, som blev vurderet til kr. 5.521.745
- 2. etape blev solgt ca. 9,8 % under markedsprisen, som blev vurderet til kr. 5.600.000
- 3. etape blev solgt ca. 28 % over markedsprisen, som blev vurderet til kr. 4.800.000
- 4. etape blev solgt ca. 22 % over markedsprisen, som blev vurderet til kr. 5.975.000.

Vedrørende 4. etape har valuaren bemærket, at

”Efterspørgslen i markedet for grunde til boligbyggeri var fra starten af 2008 meget aftagende dels på grund af den begyndende økonomiske stagnation samt at efterspørgslen efter boliger stærkt aftagende. Derfor har der i området ikke været nogen sammenlignelige handler. Derfor er markedsprisen på kr. 1.752,- pr. byggeretskvadratmeter forsigtigt skønnet ca. 5 % under 2006 niveau. Der er således ikke umiddelbart nogen tilgængelige forhold, der skulle betinge en byggeretskvadratmeterpris på kr. 2.243,- i forhold til markedet.”

Af valuarens generelle bemærkninger fremgår, at

”I forbindelse med fastsættelsen af markedsprisen indgår en indsamlet markedsoversigt over handlede arealer i området Aalborg til Aars. Der har ikke i Aars været direkte sammenlignelige handler på de tidspunkter for de i nærværende rapport vurderede objekter. De gennemførte handler af ubebyggede arealer til etagebyggeri har været handler mellem henholdsvis Sparekassen Himmerland og Aars Boligforening samt mellem Aars Kommune og Aars Boligforening. De enkelte sammenlignende handler er ikke nærmere undersøgt for eventuelle særlige aftaler for så vidt angår vilkår og særlige omkostninger for gennemførelse af byggeprojekter hvad ligger ud over det normale.”

Vesthimmerlands Kommune har i brev af 23. september 2009 bl.a. anført følgende:

”Som det fremgår af notatillægget, er der blevet foretaget handler både under og over den markedspris, som den udpegede valuar er nået frem til. Som det også fremgår af notatet er det meget svært at finde sammenlignelige handler i Aars – og det er meget svært at sammenligne Aars med Aalborg. Af bemærkningen vedr. objekt 4 fremgår det, at ”efterspørgslen i markedet for grunde til boligbyggeri var fra starten af 2008 meget aftagende...” Denne bemærkning kan Vesthimmerlands Kommune ikke genkende. Der blev i 2008 fortsat solgt mange grunde i Aars – kommunen solgte f.eks. 23 parcelhusgrunde. Faktisk blev Vesthimmerlands Kommune nødt til at bygge modne 16 byggegrunde mere. Dette er blevet effektueret i 2009. Det kan også næv-



nes, at kommunen i 2008 godkendte lokalplanforslag, hvorved en privat investor og en boligforening fik adgang til at udstykke og sælge, henholdsvis oprette nye boliger, se dagsorden for Plan og Miljøudvalget d. 22. september 2008. Vesthimmerlands Kommune har naturligvis en forpligtelse til at finde den rigtige pris ved handler, hvilket vi arbejder med konstant – enten gennem udbud, vurdering og/eller research.”

Statsforvaltningen Nordjylland afgav den 23. november 2009 en udtalelse vedrørende Aars/Vesthimmerlands Byråds videresalg af grunde til Aars Boligforening i perioden 2003 til 2008.

Det fremgår af udtalelsen, at:

”Byrådet i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation, til etablering af almene boliger ved bl.a. nybyggeri.

Ydelsesstøtten beregnes i forhold til den anskaffelsessum, byrådet godkender efter byggeriets afslutning, jf. lov om almene boliger m.v. § 130, stk. 1.

I anskaffelsessummen indgår en grundens købspris. Købsprisen må ikke overstige grundens værdi i handel og vandel, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. § 10.

En forudsætning for, at byrådet kan give fuldt tilsagn om ydelsesstøtte må således være, at anskaffelsessummen er korrekt opgjort, herunder at grundens værdi er optaget til grundens værdi i handel og vandel. Byrådet vil således i forbindelse med stillingtagen til eventuel ydelsesstøtte skulle føre tilsyn med, at anskaffelsessummen er korrekt opgjort.

Anskaffelsessummen for almene boliger finansieres bl.a. ved lån og kommunal grundkapital.

Såfremt et byråd – eventuelt for herigennem at finansiere den grundkapital, som kommunen skal yde til et almenboligprojekt – fastsætter en kunstig høj grundpris, ville byrådet handle imod intentionerne bag lov om almene boliger.

Byrådet ville endvidere være afskåret fra lovligt at godkende en anskaffelsessum til brug for beregning af ydelsesstøtte, hvori en grundpris er optaget til et beløb, der overstiger prisen i handel og vandel.

Det forhold, at Aars/Vesthimmerlands Byråd i fire tilfælde opkøbte grunde og umiddelbart herefter videresolgte disse til Aars Boligforening til ca. det dobbelte af byrådets købspris, kunne give en formodning for, at byrådet handlede imod intentionerne bag lov om almene boliger.

Statsforvaltningen har i sagen anmodet en valuar om en vurdering af markedsprisen på de pågældende grunde. I forbindelse med grundsalgene i 2006 og 2008 er der en betydelig ubalance mellem valuarens vurdering og byrådets salgspris.

Under henvisning til dette forhold, er statsforvaltningen mest tilbøjelig til at mene, at det er godtgjort, at Aars/Vesthimmerlands Byråd i sagen handlede ulovligt for så vidt angår grundsalget i henholdsvis 2006 og 2008.

Der er i denne forbindelse bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af sagsfremstillingen i forbindelse med byrådsmødet den 27. marts 2008, at dispositionen var udgiftsneutral – dette på trods af, at Vesthimmerlands Kommune skulle finansiere 7 % i grundkapital.

Der er endvidere lagt vægt på den tætte sammenhæng mellem køb og salg af grundene samt den store prisstigning. Dette er sammenholdt med den betydelige ubalance, der er, i forhold til de markedspriser valuaren har skønnet for så vidt angår grundsalgene i 2006 og 2008.



Under henvisning til sagens omstændigheder foretager statsforvaltningen imidlertid ikke yderligere i anledning af dette spørgsmål.”

Det daværende Indenrigs- og Socialministerium (nu Økonomi- og Indenrigsministeriet) anmodede i brev af 4. februar 2010 Statsforvaltningen Nordjylland om at tage stilling til de retlige konsekvenser af, at Aars/Vesthimmerlands Kommune efter statsforvaltningens opfattelse har handlet ulovligt for så vidt angår to af grundsalgene i sagen samt i givet fald til spørgsmålet om eventuel anvendelse af de i kommunestyrelseslovens §§ 50 a-d samt § 51 mulige reaktioner.

Statsforvaltningen Nordjylland anmodede i brev af 12. februar 2010 Vesthimmerlands Kommune om en udtalelse vedrørende kommunens videre behandling af statsforvaltningens udtalelse af 23. november 2009.

Vesthimmerlands Byråd har i brev af 3. maj 2010 til statsforvaltningen blandt andet udtalt følgende:

”Byrådet i Vesthimmerlands Kommune er som støtte- og tilsynsmyndighed ansvarlig for, at reglerne for støtte til det almene boligbyggeri efterleves. Byrådet er af den opfattelse, at reglerne også er overholdt i denne sag.

...

Ved værdifastsættelsen kan - udover byggeriets almindelige markedssituation - en række konkrete forhold påvirke denne, f. eks. grundens beliggenhed, mulige funderingsproblemer og andre ekstraudgifter, lokalplanbestemmelser etc.

Kommunen har i tidligere svar af 27. marts og 27. august 2009 redegjort for de konkrete forhold, der ligger bag prisfastsættelsen:

...

Som supplement til Statsforvaltningens sagkyndige bistand fra valuar fra Aalborg har kommunen indhentet supplerende udtalelser fra lokal ejendomsmægler vedrørende prisfastsættelsen i 2008. Vedlagte udtalelse fra ejendomsmægler Jesper Eilertsen, Nybolig Aars dokumenterer, at valuarens bemærkninger om en meget aftagende efterspørgsel på grunde til boligbyggeri fra starten af 2008 bestemt ikke er korrekt for Aars-området. I marts 2008, hvor den sidste handel foregik, var der stadig meget høj aktivitet i salg af grunde i Aars.

Kuben Management A/S har været teknisk konsulent ved opførelsen af Himmerlandsparken, og de har i vedlagte udtalelse af 29. marts 2010 oplyst, at den samlede grundudgift er lav. ...

...

Vi vedlægger endvidere udtalelse fra Aars Boligforening af 25. marts 2010, hvoraf fremgår lejenniveauet for de almindelige boliger i Himmerlandsparken ved udgangen af 2009 udgør 708,61 kr. pr m² - en husleje, der ligger i niveau med huslejen i Bymidten, der er et 20 år gammelt byggeri i Aars. Altså ikke en husleje, der er ude af trit med forholdene i Aars, når man tager kvaliteten i betragtning. Det kan dokumenteres, at lejerne heller ikke er af den opfattelse, da alle lejligheder er udlejet, og der er ventelister til begge byggerier.

Samlet set taler disse argumenter for det standpunkt, der tidligere er fremført: Grundene er ikke solgt til en høj pris, men til markedsprisen.

...

Kommunen har noteret sig Statsforvaltningens holdning til, at dokumentation af korrekt fastsættelse af grundpris skal ske gennem ejendomsmæglervurdering, og kommunen har allerede



indført som fast praksis i denne type sager, at prisen fastsættes i henhold til ejendomsmægler-vurdering.

Desuden skal understreges, at vi er helt opmærksomme på, at der er tale om to isolerede sager, når kommunen er involveret henholdsvis i fremskaffelse af grund til opførelse af almene boliger og tilvejebringelse af grundkapital og garantier for realkreditlån til opførelsen af disse boliger.

Der er ikke nogen finansiell sammenhæng mellem kommunens interesser som grundejer og kommunens lovmæssige økonomiske engagement i etablering af almene boliger.

...”

Af udtalelsen fra Aars Boligforening til Vesthimmerlands Kommune af 25. marts 2010 fremgår det blandt andet, at:

”... vi gennem vores byggerådgiver Kuben Management i Aalborg, har indhentet oplysninger om, hvad man som tommelfingerregler max. må betale for en byggeret pr. bolig. Denne pris blev oplyst til kr. 250.000,00 pr. bolig. Det vil sige, at alle grundhandler er gennemført til langt under denne pris. Som reglerne er for alment byggeri, er der et rammebeløb som byggeriets samlede omkostninger inkl. grund skal ligge indenfor. Også dette har kunnet lade sig gøre.”

Det fremgår af udtalelsen fra Kuben Management til Aars Boligforening af 29. marts 2010, at:

”På given foranledning skal vi herved oplyse grundudgifterne inkl. grundkøbesum på ovennævnte bebyggelse [Aars Boligforening, afd. 30 – ”Olle Kalle”, Himmerlandsparken]. Den samlede grundudgift (købesum, tilslutningsafgifter, kloakafgifter, bygningsbasis, anlæg af friarealer og parkering samt interne veje) udgør kr. 10.140.000,- svarende til 17,3 % af anskaffelsessummen. Udgiftsgruppen (samlede grundudgifter) er lav og ligger under vejledning for støttet boligbyggeris anvisning på 20 % af anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen er fastsat af Socialministeriet. Selve grundkøbesummen udgør kr. 7,8 mio. svarende til ca. kr. 2.300,- pr. byggerets m², hvilket inkl. fremføring af vej og forsyningsledninger til grunden er lavere eller på niveau med priserne på byggerets m² i centerbyer andre steder i regionen, hvor vi på samme tidspunkt har samlede grundudgifter svingende fra netop 17 % og op til 30 % af anskaffelsessummen.”

Af udtalelsen fra Nybolig Aars til Vesthimmerlands Kommune af 31. marts 2010, har Nybolig Aars blandt andet udtalt følgende om udviklingen i efterspørgslen og pris på boliggrunde i Aars, i 1. halvår 2008:

”... at efterspørgslen efter boliggrunde primo 2008 var god, og at der var løbende salg af grunde til de udbudte priser. I Aars i 2008 er ca. 50 % af grundsalgene gennemført primo 2008. Der har desuden været foretaget salg af grunde i en privat udstykning med boliggrunde i Tvebjergområdet, og dette til væsentlig højere priser. Her er ca. 60 % af handlerne gennemført primo 2008. Til sammenligning og målt på styksalg, blev der i de kommunale udstykninger i Stenildhøjområdet i 2006 solgt i alt 15 grunde, i 2007 14 grunde og i 2008 16 grunde.”

Statsforvaltningen Nordjylland fremkom herefter med en udtalelse af 22. juli 2010. Af udtalelsen fremgår bl.a. følgende:

”I forbindelse med statsforvaltningens behandling af sagen og [statsforvaltningens] udtalelse af 23. november 2009 overvejede [statsforvaltningen] muligheden for anvendelse af sanktioner i lov om kommunernes styrelse.

For så vidt angik muligheden for at sætte kommunens afgørelse og godkendelse af anskaffelsessummen ud af kraft var det [statsforvaltningens] vurdering, at betingelserne herfor ikke var opfyldte, jf. lov om kommunernes styrelse § 50 a, stk. 1.



[Statsforvaltningen] lagde i denne forbindelse vægt på, at beslutningen var bragt til udførelse, samt at [statsforvaltningen] dels ikke havde modtaget en anmodning fra en part om ophævelse af beslutningen, og dels var der væsentlige hensyn til bl.a. andelsboligforeningen, der talte herimod.

Endvidere fandt [statsforvaltningen] det ikke godtgjort med tilstrækkelig klarhed, at byrådets beslutning var ulovlig.

For så vidt angik muligheden for at pålægge medlemmer af byrådet tvangsbøder, jf. lov om kommunernes styrelse § 50 b, stk. 1, er formålet med anvendelsen at fremtvinge opfyldelsen af en handlepligt for byrådet.

En betingelse for anvendelse af tvangsbøder er, at ulovligheden af byrådets undladelse af at udføre en foranstaltning, som den efter lovgivningen har pligt til at udføre, fremtræder med den fornødne klarhed.

Under henvisning til, at [statsforvaltningen] ikke fandt det godtgjort med tilstrækkelig klarhed, at byrådets beslutning var ulovlig, fandtes det ikke relevant at overveje en egentlig handlepligt for den kommunale myndighed i denne forbindelse.

For så vidt angik muligheden for at anlægge et erstatningskrav mod de enkelte byrådsmedlemmer i henhold til lov om kommunernes styrelse § 50 c, stk. 1, var denne bestemmelse ikke relevant, idet den kommunale myndighed umiddelbart ikke blev påført et tab i forbindelse med byrådets beslutning.

Endelig har statsforvaltningen overvejet muligheden af, at anlægge et anerkendelsessøgsmål, jf. lov om kommunernes styrelse § 51. Bestemmelsen giver statsforvaltningen som tilsynsmyndighed mulighed for at gennemtvinge en retlig prøvelse af [statsforvaltningens] retsopfattelse overfor et uvilligt byråd.

Det er ikke en betingelse for anlæg af anerkendelsessøgsmål, at byrådets disposition eller undlades ulovlighed skal fremtræde med den fornødne klarhed, eftersom den fornødne klarhed forventes skabt med dommen i anerkendelsessagen.

Under henvisning til byrådets nuværende oplysninger, hvorefter byrådet for fremtiden vil sikre mere kontrol med handelsprisen, finder statsforvaltningen ikke anledning til at anlægge et anerkendelsessøgsmål overfor Vesthimmerlands Byråd."

Til brug for behandling af sagen har ministeriet modtaget kopi af sagens akter fra Statsforvaltningen Nordjylland.

Økonomi- og Indenrigsministeriets udtalelse

1. Tilsynet med kommunerne varetages af statsforvaltningen i den region, hvori kommunen er beliggende, jf. § 47 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 885 af 29. august 2012). Det er således Statsforvaltningen Nordjylland, der fører tilsyn med Vesthimmerlands Kommune.

Økonomi- og Indenrigsministeriet er ikke i almindelighed klageinstans i forhold til statsforvaltningerne, herunder Statsforvaltningen Nordjylland. Ministeriet kan af egen drift tage spørgsmål om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, som statsforvaltningen har udtalt sig om, op til behandling, og spørgsmål om lovligheden af statsforvaltningens dispositioner eller undladelser som led i udøvelsen af tilsynet, når ministeriet skønner, at sagen er af principiel eller generel betydning eller har alvorlig karakter.

Der henvises til § 48, § 53, stk. 1, og § 53a, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse.



2. §§ 115 og 118 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011 som senest ændret ved lov nr. 556 af 18. juni 2012 er sålydende:

”§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved

1) nybyggeri,

...”

”§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog stk. 3. Merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.

...”

Enslidende bestemmelser fandtes i tidligere bekendtgørelser af lov om almene boliger m.v., jf. §§ 115 og 118 i lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, i lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 og i lovbekendtgørelse nr. 626 af 30. juni 2003.

Ved lov nr. 75 af 12. februar 2002 blev der indført en § 118 a (ændret ved lov nr. 1233 af 27. december 2003 og lov nr. 1421 af 21. december 2005), hvorved satsen for den kommunale grundkapital i § 118, stk. 1 og 2, blev nedsat til 7 pct. gældende for tilsagn meddelt i perioden 15. juni 2001 til 31. december 2006. Samme sats var gældende for tilsagn meddelt i 2008 for så vidt tilsagn omfattende blandt andet nybyggeri af plejeboliger, jf. lov nr. 194 af 26. marts 2008.

§ 10 og § 25, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen) er sålydende:

”§ 10. Købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, må opgjort kontant ikke overstige prisen i handel ogandel.”

”§ 25. Det skriftlige tilsagn til boliger kan først meddeles, når kommunalbestyrelsen har påset, at bestemmelserne i kapitel 3 [herunder § 10] og 5 samt dette kapitel er opfyldt.”

Enslidende bestemmelser fandtes i tidligere bekendtgørelser om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. §§ 11 og 26, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 500 af 20. juni 2002, §§ 10 og 31, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 626 af 23. juni 2005 og bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006, samt §§ 10 og 26, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009.

Om støttebekendtgørelsens § 10 fremgår det blandt andet af den tidligere indenrigs- og socialministers svar af 2. februar 2010 på Folketingets Boligudvalgs spørgsmål nr. 173 (BOU alm. del), at:

”Prisen for en byggegrund må i henhold til støttebekendtgørelsen § 10 til almenboligloven ikke overstige prisen i handel ogandel. Det betyder, at en byggegrund, der ejes af kommunen og afhændes til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af et byggeri, skal sælges til markedsprisen, dvs. den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel. Bestemmelsen i støttebekendtgørelsens § 10 har til hensigt at sikre mod en for høj samlet anskaffelsessum for byggeriet og dermed både en for høj leje til beboerne og for høj offentlig støtte.

Hvis en kommune sælger en byggegrund til en almen boligorganisation til en pris under markedsværdien med henblik på opførelse af nyt byggeri, vil dette indebære en ekstra kommunal støtte til det pågældende byggeri. En sådan støtte vil være ulovlig, idet almenboligloven ud-



tømmende gør op med, hvor meget støtte en kommune kan yde til en almen boligorganisation i forbindelse med etablering af nyt byggeri.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at påse, at et byggeprojekt er i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser før det skriftlige tilsagn til boliger kan meddeles.

Der er ikke fastsat regler for, hvordan kommunen skal vurdere markedsprisen for en grund. Dette kan f. eks. ske med bistand af en ejendomsmægler el. lign. professionel bistand. Hvilke faktorer - som eksempelvis lokalbestemmelser, byggeriets beskaffenhed, byggeriets beliggenhed, mv. – der skal indgå i en værdiansættelse, vil bero på den konkrete sag.

Det er den enkelte kommune, der vælger, hvilken fremgangsmåde der skal benyttes i en konkret sag.”

3. For at afgøre, hvorvidt Aars/Vesthimmerlands Kommune handlede ulovligt ved grundsalgene til Aars Boligforening, må det fastslås, hvad markedsprisen for grundene var, og hvorvidt kommunen ved salg over markedspris, derfor brugte et ulovligt overskud til at finansiere grundkapitalen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der i lovgivningen intet er til hinder for, at en kommune kan finansiere grundkapitallånet gennem et overskud, som fremkommer ved et grundsalg. Salget af en grund skal dog altid ske til højst markedsprisen.

På tidspunkterne for de i sagen omhandlede grundsalg forelå der ikke en offentlig grundværdi herfor, og det fremgår af Vesthimmerlands Kommunes udtalelse 27. marts 2009 til statsforvaltningen, at kommunen ikke anvendte en ejendomsmægler i forbindelse med handlerne.

Statsforvaltningen Nordjylland har i forbindelse med vurderingen af sagen anvendt en valuar. Denne har vurderet, at Vesthimmerlands Kommune, særligt ved de to sidste handler, har solgt over markedsprisen – henholdsvis med 28 % og 22 %.

Samme vurdering betyder dog ligeledes, at Vesthimmerlands Kommune købte de fire dele af grunden til langt under den af valuareren vurderede markedspris.

Vesthimmerlands Kommune, Nybolig Aars og Kuben Management har alle givet udtryk for en anden opfattelse end valuareren med henvisning til sammenlignelige handler samt deres vurdering af markedet for boliggrunde i Aars på salgstidspunkterne.

Vesthimmerlands Kommune har overfor statsforvaltningen blandt andet redegjort for, at Kvickly-grunden, som er en anden del af den gamle slagterigrund, hvorpå Himmerlandsparken også er opført, i 2007 blev solgt til en m² pris på 1075,80 kr. Grundene, hvorpå boligerne i Himmerlandsparken er opført, er dog nærmere centrum end Kvickly-grunden.

Vesthimmerlands Kommune har ligeledes fremsendt en udtalelse fra Aars Boligforening til statsforvaltningen, hvoraf fremgår, at lejeniveauet for de almindelige boliger i Himmerlandsparken ved udgangen af 2009 udgjorde 708,61 kr. pr m² - en husleje, der ligger i niveau med huslejen i Bymidten, der er et 20 år gammelt byggeri i Aars. Det fremgår ligeledes, at alle lejligheder er udlejet, og at der er ventelister til begge byggerier.

Kuben Management har i en udtalelse til Aars Boligforening redegjort for, at den samlede grundudgift (købesum, tilslutningsafgifter, kloakafgifter, bygningsbasis, anlæg af friarealer og parkering samt interne veje) vedrørende afdeling 30 i Himmerlandsparken svarede til 17,3 % af anskaffelsessummen, og dermed lå under vejledning for støttet boligbyggeris anvisning på 20 % af anskaffelsessummen. Selve grundkøbesummen svarede til ca. kr. 2.300,- pr. byggerets m², hvilket inkl. fremføring af vej og



forsyningsledninger til grunden var lavere eller på niveau med priserne på byggerets m² i centerbyer andre steder i regionen.

Ligeledes har Nybolig Aars til Vesthimmerlands Kommune blandt andet udtalt, at efterspørgslen efter boliggrunde primo 2008 var god, og at der var løbende salg af grunde til de udbudte priser. I 2008 er ca. 50 % af grundsalgene i Aars gennemført primo 2008.

Der foreligger således divergerende oplysninger om, hvad der var markedsprisen på tidspunktet for handlerne.

Det er på baggrund heraf Økonomi- og Indenrigsministeriets opfattelse, at der består en sådan usikkerhed om, hvad der var markedsprisen for de fire dele af den tidligere slagterigrund, som Aars/Vesthimmerlands Kommune henholdsvis købte og solgte mellem 2003 og 2008, at det ikke er muligt at fastslå, at Aars/Vesthimmerlands Kommune handlede ulovligt ved grundsalgene til Aars Boligforening.

Økonomi- og Indenrigsministeriet har heri også inddraget, at Aars Kommune efter det oplyste også ved prisfastsættelsen lagde vægt på, at det i forhandlingsforløbet med boligforeningen var aftalt, at kommunen skulle afholde betydelige udgifter for, at projektet kunne realiseres, herunder udgifter til ekstern rådgiver ifm. lokalplanlægningen samt udgifter til etablering/omlægning af veje og stier.

Økonomi- og Indenrigsministeriet finder herefter, at der ikke er tilstrækkeligt sikkert grundlag for at fastslå, at Vesthimmerlands Kommune har solgt de i sagen omhandlede grunde over markedspris.

Økonomi- og Indenrigsministeriet har i dag meddelt statsforvaltningen ministeriets retsaffattelse. Ministeriet foretager herefter ikke yderligere i sagen.

Med venlig hilsen

Christina Ekmann