

Velfærdsministeriet  
Almene boliger  
J.nr. Sbu / 2008-9859

10. marts 2009

### **Undersøgelse af kommuners salg af grunde til støttet byggeri**

Velfærdsministeriet igangsatte i december 2008 en undersøgelse af kommuners salg af grunde til støttet byggeri.

Baggrunden var en række artikler i Nordjyske Stiftstidende efteråret 2008 vedrørende en sag i Vesthimmerlands kommune. Artiklerne og problemstillingen er nærmere kommenteret i besvarelse af Folketingets spørgsmål nr. 19 (BOU) alm. del Folketingsåret 2008-09

Statsforvaltningen Nordjylland har truffet beslutning om at tage den konkrete sag i Vesthimmerlands Kommune op til behandling.

Da grundkøbesummen spiller en rolle for såvel de statslige støtteudgifter som for huslejeniveauet i nybyggeriet, har Velfærdsministeriet undersøgt, om der i andre kommuner er sket køb af grund med hurtigt efterfølgende salg til en almen boligorganisation. Det skal understreges, at der ikke i lovgivningen er stillet krav om en bestemt liggetid. Der er således ikke i sig selv noget ulovligt i et køb med hurtigt efterfølgende salg.

#### **Regler på området**

##### Støttebekendtgørelsen efter almenboligloven

I følge § 11, stk.1 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen) kan værdien af en ubebygget ejendom, der indgår i byggeriets anskaffelsessum, ikke overstige, hvad ejendommen er værd i handel og vandel. Yderligere gælder, at købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, ikke må overstige prisen i handel og vandel, jf. § 10 i støttebekendtgørelsen.

Det er en forudsætning for kommunens tilsagn til byggeriet, at den har påset, at disse regler overholdes, jf. støttebekendtgørelsen § 44. Der er ikke regler i almenboligloven om, at kommunen skal tilvejebringe grundkapitalen på en bestemt måde. Kommunen yder grundkapitalen gennem et konstant indskud i Landsbyggefonden. Kommunen kan endvidere finansiere grundkapitalen ved at stille grund til rådighed for byggeriet, der berigtiges helt eller delvis i form af en overdragelse af et tilgodehavende for byggegrunden i Landsbyggefonden inden for grundens værdi. Det kan f.eks. være tilfældet i forbindelse med kommunale ældreboligprojekter. Hvordan denne værdi fastsættes, reguleres ikke i almenboligloven.

## **Undersøgelsen**

### *Afgrænsning*

Undersøgelsen er gennemført med henblik på at konstatere

1. om kommunerne inden for en forholdsvis kort periode har købt og videresolgt grunde til byggeri af almene boliger, og
2. om kommunerne ved disse handler har opnået et provenu, som dækker kommunens udgifter til grundkapital.

Undersøgelsen er ikke tilrettelagt med henblik på at undersøge, om kommunerne generelt har solgt deres grunde til alment byggeri til priser, der er i overensstemmelse med gældende regler.

### *Undersøgelsens datasæt og metode*

Undersøgelsen omfatter samtlige almene boligprojekter med tilsagn i årene 2006-2008, hvor kommunen står som sælger af grunden. Ifølge Velfærdsministeriets Informations- og Forvaltningssystem over støttet byggeri, BOSSINF, er der i årene 2006-2008 givet tilsagn til i alt 395 projekter med 10315 boliger.

I 145 af disse projekter med i alt 3784 boliger er det indberettet, at kommunen er grundsælger. De 145 projekter er fordelt i 64 kommuner landet over og omfatter 2594 ældreboliger, 844 familieboliger, 274 ungdomsboliger og 72 integrerede projekter med familie- og ældreboliger.

BOSSINF-registreringerne omfatter matrikeloplysninger for de enkelte projekter. Med det udgangspunkt har Velfærdsministeriet for hvert af de 145 projekter indhentet tingbogsoplysninger om, hvem der ejer og har ejet de respektive grunde til boligprojekterne. I de tilfælde hvor kommunen har købt og solgt en grund til boligprojektet i perioden 2003-2008 har ministeriet tillige indhentet oplysninger om, hvilket år dette fandt sted samt om kommunens købs- og salgspris for grunden.

### **Undersøgelsens resultat**

Undersøgelsen viser, at kommunerne i altovervejende grad har købt grunden før 1. januar 2003 eller fortsat ejer den.

Udover grundkøbene i Vesthimmerlands kommune er der kun registreret 6 tilfælde, hvor kommunen har købt grunden efter 1. januar 2003. Disse projekter har ministeriet undersøgt nærmere med henblik på en vurdering af, om kommunen har solgt grunden med en fortjeneste, der dækker grundkapitalen til byggeriet.

Det fremgår af skemaet, at kommunerne, bortset fra Vesthimmerland, har ligget inde med grunden i mindst 1 år – og de fleste i flere år - inden de sælger grunden til den almene boligorganisation. Det fremgår endvidere af skemaet, at

ingen af kommunerne har kunnet dække deres grundkapital ved salg af grunde-  
ne.

### Nærmere undersøgelse af projekter, hvor kommunen har købt grunden efter 1. januar 2003

Kommune	Købsår	Kommu- nens købspris mio. kr.:	Salgsår	Kommu- nens salgspris mio. kr.:	Forskel mio. kr.	Kommu- nens grundkapital mio. k.:
Vest- himmerland <sup>1)</sup>	2008	3,50	2008	7,65	4,15	4,10
Gribskov	2003	4,90	2006	5,00	0,10	0,99
Guldborg- sund	2004	0,43	2006	0,67	0,24	0,69
Hedensted	2004	0,96	2006	1,60	0,64	2,06
Holstebro	2006	1,00	2008	2,92	1,92	2,82
Norddjurs	2005	0,20	2006	0,50	0,30	0,52
Nyborg	2006	1,61	2008	2,39	0,78	1,36

Note: 1 Sagen fra Vesthimmerland indgår ikke i undersøgelsen, fordi det ikke fremgår af BOSSINF, at kommunen er grundsælger. I sagen har kommunen købt grunden den 15. marts 2008 og videresolgt til boligorganisationen den 22. marts 2008.

### Konklusion

Det kan konstateres, at der ikke er noget, der tyder på, at kommunerne i den undersøgte periode har erhvervet en grund og umiddelbart videresolgt den til et alment byggeprojekt med henblik på at dække kommunens grundkapitalindskud i det almene nybyggeri.

## Skema over undersøgelse

Kommune	Antal projekter i BOSSINF med tilsagn i 2006-2008, hvor kommunen er anført som grundsælger til byggeriet.	Antal projekter, hvor kommunen har købt grunden før 1. januar 2003 eller fortsat ejer den.	Antal projekter, hvor kommunen har købt grunden efter 1. januar 2003 og efterfølgende solgt den til et alment byggeprojekt.
ALLERØD	1	1	
ASSENS	1	1	
BALLERUP	1	1	
BILLUND	3	3	
BRØNDERSLEV-DRONNINGLUND	2	2	
EGEDAL	3	3	
ESBJERG	4	4	
FANØ	1	1	
FAVRSKOV	1	1	
FAXE	1	1	
FREDENSBORG	2	2	
FREDERICIA	1	1	
FREDERIKSBERG	1	1	
Frederikshavn	2	2	
GLADSAXE	1	1	
GLOSTRUP	2	2	
GRIBSKOV	5	4	1
GULDBORGSUND	1		1
HADERSLEV	2	2	
HEDENSTED	2	1	1
HERNING	3	3	
HILLERØD	4	4	
HJØRRING	1	1	
HOLBÆK	2	2	
HOLSTEBRO	2	1	1
HORSENS	3	3	
IKAST-BRANDE	4	4	
JAMMERBUGT	4	4	
Kalundborg	1	1	
KOLDING	3	3	
KØBENHAVN	2	2	
KØGE	2	2	
LEJRE	1	1	
LOLLAND	3	3	
LYNGBY-TAARBÆK	2	2	
MARIAGERFJORD	3	3	
MORSØ	3	3	

<b>Kommune</b>	<b>Antal projekter i BOSSINF med tilsagn i 2006-2008, hvor kommunen er anført som grundsælger til byggeriet.</b>	<b>Antal projekter, hvor kommunen har købt grunden før 1. januar 2003 eller fortsat ejer den.</b>	<b>Antal projekter, hvor kommunen har købt grunden efter 1. januar 2003 og efterfølgende solgt den til et alment byggeprojekt.</b>
NORDDJURS	1		1
NORDFYN	2	2	
NYBORG	1		1
ODENSE	4	4	
ODSHERRED	3	3	
RANDERS	2	2	
REBILD	1	1	
RINGKØBING-SKJERN	1	1	
RINGSTED	1	1	
SILKEBORG	2	2	
SKIVE	2	2	
SOLRØD	1	1	
SORØ	1	1	
STRUER	1	1	
SVENDBORG	2	2	
SØNDERBORG	3	3	
VALLENSBÆK	1	1	
VARDE	3	3	
VEJEN	2	2	
VEJLE	2	2	
VESTHIMMERLAND	1	1	
VIBORG	10	10	
VORDINGBORG	3	3	
ÆRØ	1	1	
AABENRAA	1	1	
AALBORG	8	8	
ÅRHUS	5	5	
<b>Total 64</b>	<b>145</b>	<b>139</b>	<b>6</b>