

Vesthimmerlands Byråd
Himmerlandsgade 27
9600 Aars

23. november 2009

Salg af grund til boligforening.

På baggrund af bl.a. presseomtale, har statsforvaltningen fundet anledning til at foretage en nærmere undersøgelse af Aars/Vesthimmerlands Byråds videresalg af grunde til Aars Boligforening i perioden 2003 til 2008.

Kortfattet gengivelse af statsforvaltningens udtalelse:

Såfremt et byråd – eventuelt for herigennem at finansiere den grundkapital, som kommunen skal yde til et andelsboligprojekt – 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 ogandel.

Under henvisning til, at Aars/Vesthimmerlands Byråd i fire tilfælde opkøbte en grund og videresolgte den umiddelbart herefter til Aars Boligforening til ca. det dobbelte beløb er statsforvaltningen mest tilbøjelig til at mene, at det er godtgjort, at Aars/Vesthimmerlands Byråd i sagen handlede ulovligt.

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

For så vidt angår bevillingsmyndigheden, skal statsforvaltningen udtale, at bevillingsmyndigheden er hos byrådet, og statsforvaltningen er på den baggrund enig med Vesthimmerlands

STATSFORVALTNINGEN NORDJYLLAND
AALBORGHUS SLOT
SLOTSPLADSEN 1
9000 AALBORG

JOURNAL NR.: 2008-613/263

SAGSBEHANDLER: JLINO

DIREKTE TELEFON: 7256 8740

TELEFON: 7256 8700

TELEFAX: 9631 0020

GIRO: 3001 5557410

EAN-NR. 5798000362345

SE-NR. 29 37 62 98

nordjylland@statsforvaltning.dk

www.statsforvaltning.dk

Åbningstider:

Mandag-onsdag 10 - 14

Torsdag 10 - 16

Fredag 10 - 12

Byråd i, at det var en fejl, at byrådet ikke forinden handlen i marts 2008 havde taget stilling til sagen.

Under henvisning til, at Vesthimmerlands Byråd efterfølgende har haft lejlighed til at tage bevillingsmæssig stilling til sagen, finder statsforvaltningen ikke anledning til at foretage yderligere undersøgelser vedrørende dette punkt.

Vedlagt følger en sagsfremstilling og en nærmere redegørelse for udtalelsen.

Med Venlig hilsen

Anette Ravnholt
Kontorchef

Jette S. Linnemann
souschef

Sagsfremstilling:

Det fremgår af sagens akter, at Aars Boligforening i perioden 2003 til 2006 opførte Himmerlandsparken i Aars. Den fjerde og sidste etape – der bestod af ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger) - blev gennemført i 2008.

I forbindelse med lukning af et slagteri i Aars opkøbte Sparekassen Himmerland "slagterigrunden".

Området er beliggende centralt i Aars by, og ved lokalplan 1-47 af 16. april 2003 blev området fastlagt som udgangspunkt til anvendelse for boligbebyggelse.

Aars/Vesthimmerlands Kommune købte efterfølgende grunde af Sparekassen Himmerland af fire omgange og videresolgte grundene til Aars Boligforening.

1. grund (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. grund (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. grund (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. grund (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 Byråd har i brev af 30. januar 2009 bl.a. anført følgende:

"Ved brev af 16. december 2008 har tilsynet bedt byrådet i Vesthimmerlands Kommune om en udtalelse om byggeriet af Himmerlandsparken.

Sagen blev behandlet på Vesthimmerlands Kommunes byrådsmøde d. 27. marts 2008 på den åbne del af dagsordenen. Skema A for byggeriet var vedlagt. Dagsorden med bilag fremgår af kommunens hjemmeside.

Ved en fejl fra administrationens side blev den bevillingsmæssige side ikke samtidigt bragt i orden. Straks opmærksomheden blev henledt herpå, blev der taget skridt til at bringe disse forhold i orden, hvilket skete på den åbne del af byrådets møde i december 2008.

Dagsordenspunkterne vedlægges.

Revisionen har i forbindelse hermed afgivet en udtalelse. Heraf fremgår, at det ikke er usædvanligt, at tilsvarende situationer

opstår i andre kommuner, og at disse klares ved efterfølgende tillægsbevillinger.

Byrådet skal beklage meget, at bevillingerne vedrørende køb og salg af grundene først blev meddelt, efter at indtægten henholdsvis udgiften var afholdt.

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."

Det bemærkes, at der i sagsfremstillingen i forbindelse med byrådsbehandlingen den 27. marts 2008 var anført følgende:

"Sagsfremstilling

Aars Boligforening ansøger om tilladelse til at fortsætte det igangværende byggeri på Gislumvej, således at man nu opfører sidste etape – etape 4 – på den gamle slagtergrund.

Etape 4 omfatter et byggeri af i alt 32 ældreboliger med tilhørende serviceareal fordelt på 2 blokke og påtænkes opført i umiddelbar forlængelse af de igangværende byggeri. Dette indebærer, at der ikke skal afholdes hverken bygherreudbud eller entrepriseudbud.

Boligforeningen begrundes sin ansøgning med, at deres venteliste vokser samtidig med, at deres fraflytningskvotient falder, hvilket betyder mangel på boliger.

.....

.....

Boligforeningen ansøger om, at skema A godkendes. Der ansøges endvidere 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 er budgetsat til at udgøre 18,427 mill.kr.

Den samlede anskaffelsessum udgør ca. 59,441 mill.kr.

.....

.....

Økonomi

Boligforeningen erhverver det nødvendige areal af Vesthimmerlands Kommune og kommunens økonomi i projektet vil være udgiftsneutralt."

Vesthimmerlands Byråd har videre i brev af 27. marts 2009 anført følgende:

"Byrådet kan bekræfte, at de gengivne oplysninger i Nordjyskes artikel den 26. november 2008 om handelspriser, grundstørrelser og tidspunkter for handel er korrekt gengivet i artiklen.

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 konjukturer i den pågældende periode.

Vesthimmerlands Kommune har konkret solgt grunden til etape 4 til markedsprisen, konstateret ud fra erfaringen med salg af grunde til de tidligere etaper af Himmerlandsparken.

Det er et faktum, at alle boliger i Himmerlandsparken i dag er udlejet til prisen, og der er venteliste til boligerne. Gennem efterspørgslen kan således konstateres, at der i det aktuelle prisniveau fortsat er behov for den type boliger, som er repræsenteret i Himmerlandsparken.

Kommunen har ikke konsulteret nogen ejendomsmægler i forbindelse med handlerne.

Endelig skal det understreges, at salg af arealer til brug for opførelse af alment boligbyggeri er undtaget fra kravet om offentligt udbud."

Vesthimmerlands Kommune har i brev af 27. august 2009 bl.a. anført følgende:

"Vesthimmerlands Kommune besvarede statsforvaltningens forespørgsel ved brev af 28. juli 2009 med oplysning om, at der ikke forelå særlige aftaler, som ikke fremgår af skøderne.

Vesthimmerlands Kommune kan fortsat bekræfte, at der ikke foreligger skriftlige aftaler ud over skøderne, men er efterfølgende blevet gjort bekendt med, at der ved aftalernes indgåelse har været klare forudsætninger om, at den daværende Aars Kommune skulle levere en række ydelser og afholde betydelige udgifter for, at projektet med de mange nye almene boliger kunne realiseres.

Der vedlægges notat af 19. august 2009, udarbejdet af Vesthimmerlands Kommune og tiltrådt af tidligere kommunaldirektør..., Aars Kommune. Notatet gengiver i hvilket omfang der har været sådanne forudsætninger.

Herudover har Vesthimmerlands Kommune 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....”

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

”I forbindelse med køb og salg af arealer vedrørende Himmerlandsparken i Aars, har forvaltningen kontaktet fhv. kommunaldirektør...for at høre, om der foreligger underliggende aftaler i forbindelse med handlerne omkring slagterigrunden.

....bekræfter, at der ikke er underliggende aftaler udover, hvad der fremgår af skøderne.

Om handlerne i øvrigt har...udtalt følgende:

Gennem en lang årrække har der været tradition for, at Aars Boligforening købte jord af kommunen. Boligforeningen ønskede, at det var kommunen, der var sælger. Boligforeningen ønskede en sikkerhed for, at kommunen som sælger var garant for salget og der som følge heraf ikke efterfølgende viste sig at være komplikationer omkring købet.

Specielt i disse handler ønskede Boligforeningen kommunen som sælger, da der var usikkerhed omkring grundens beskaffenhed, idet der i over 100 år havde været svineslagteri på grunden. Endvidere var der risiko for blød bund, ligesom der kunne være risiko for, at grunden kunne være forurennet.

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.
- Gennemføring 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.

Endvidere nævner...., at slagterigrunden blev erhvervet relativt billig af Sparekassen Himmerland....nævner også, at boligerne på Slagterigrunden ligger særdeles centralt og på en af de bedste placeringer i Aars by.

Såfremt Aars Kommune havde valgt at udbyde det omhandlede areal i offentligt udbud, er det's helt klare overbevisning, at den samme salgspris ville kunne opnås, bl.a. af hensyn til den meget attraktive placering."

Statsforvaltningen har i forbindelse med sagens behandling haft udpeget en valuar.

Denne har vurderet følgende:

1. grund	kr. 5.521.745
2. grund	kr. 5.600.000
3. grund	kr. 4.800.000
4. grund	kr. 5.975.000

Valuaren har i forbindelse med vurderingen taget udgangspunkt i følgende handelsvilkår:

"Alle ejendomme er solgt som de er og forefindes uden nogen ansvar fra sælgers side.

Alle omkostninger til udstykning samt tinglysning afholdes af køber.

Ud over de i skøderne aftalte vilkår fremgår det af et notat af 26.08.2009 [enslydende med brev til statsforvaltningen dateret 27. august 2009 bortset fra dateringen] fra Vesthimmerlands Kommune,

"at Aars Kommune skulle levere en række ydelser og afholde betydelige udgifter for, at projektet med de mange nye almene boliger kunne realiseres."

Af notatet fremgår, at Aars Kommune skulle afholde udgifter til ændring af vejføring samt anlæg af ny vej samt forestå udarbejdelse af ny lokalplan. Notatet er vedhæftet som bilag."

I rapporten er bl.a. anført følgende:

"Objekt 1

Handelstidspunkt den 01.12.2003

Matrikel nr. del 2 af 4Q – nu matr. 4DT – Gislumvej 20B, Aars

Kr. 5.285.000 kontant

Bemærkninger:

Værdiansættelsen er sket ud fra en vægtning af handler i 2001-2002 af tilsvarende grunde til etagebyggeri pr. byggeretskvadratmeter:

2002 Aalborg kr. 1.776,- fradrag på ca. 12% i forhold til Aars=

	kr. 1.562,-	
2002 Aars	kr. 1.742,-	
Gennemsnit	kr. 1.582,-	
Prisudvikling ca. 2%	kr. 1.613,-	Markedspris

Liebhaber grunden på Stuhrs Brygge, Havnen i Aalborg er ikke indregnet.

I denne handel har Aars Kommune solgt ejendommen til ca. 6% over markedsprisen.

Objekt 2

Handelstidspunkt den 15.02.2005

Matrikel nr. del 2 af 4Q – nu matr. 4DV – Himmerlandsparken 7, Aars

Kr. 5.600.000 kontant

Bemærkninger:

Værdiansættelsen er sket ud fra en vægtning af handler i 2006 af tilsvarende grunde til etagebyggeri pr. byggeretskvadratmeter:

2006 Aalborg	kr. 1.583,-	fradrag på 12% i forhold til Aars=
	kr. 1.365,-	-2% prisudvik.
2005 Aars	kr. 1.778,-	
Gennemsnit	kr. 1.571,-	Markedspris

I denne handel har Aars Kommune solgt ejendommen til ca. 9,8% under markedsprisen.

Objekt 3

Handelstidspunkt den 01.05.2006

Matrikel nr. del 2 af 4Q – nu matr. 4DX – Himmerlandsparken 9, Aars

Kr. 4.200.000 kontant

Bemærkninger:

Værdiansættelsen er sket ud fra en vægtning af handler i 2006 af tilsvarende grunde til etagebyggeri pr. byggeretskvadratmeter:

2006 Aalborg	kr. 1.583,-
2005 Aars	kr. 1.778,-
Gennemsnit	kr. 1.680,-

Markedsmæssige forhold baseret på udviklingen af området.

I Aars midtby og det generelle høje efterspørgsel på boligmarkedet kr. 1.846,-

I denne handel har Aars Kommune solgt ejendommen til ca. 28% over markedsprisen.

Der er således ikke umiddelbart nogen tilgængelige forhold, der skulle betinge en byggeretskvadratmeterpris på kr. 2.615,- i forhold til markedet.

Objekt 4

Handelstidspunkt den 15.03.2008

Matrikel nr. 4Q Himmerlandsparken 15

Kr. 5.975.000 kontant

Bemærkninger:

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 er 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.

Generelle bemærkninger

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."

Ifølge samtale med valuar af 12. november 2009 er der en regnefejl vedrørende objekt 1, idet gennemsnittet i stedet er kr. 1.652, hvorfor markedsprisen i stedet bliver kr. 1.685 (samlet for grunden kr. 5.521.745 og herefter er handelsprisen ca. 1,6% over markedsprisen).

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 byggemodne 16 byggegrunde mere. Dette er blevet effektueret i 2009.

Det kan også nævnes, 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."

Nærmere redegørelse for statsforvaltningens udtalelse:

Indledningsvist bemærkes, at det tilsyn, som udøves af statsforvaltningen i henhold til den kommunale styrelseslovs § 47, stk. 1, er et retligt tilsyn. Statsforvaltningen fører således tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning, jf. lov om kommunernes styrelse § 48, stk. 1.

Statsforvaltningen kan således ikke tage stilling til, om kommunernes sagsbehandling er rimelig eller hensigtsmæssig, eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves indenfor de rammer, der er fastsat i lovgivningen. Statsforvaltningen kan heller ikke tage stilling til, om kommunernes sagsbehandling er i overensstemmelse med god forvaltningsskik.

§§ 115 og 118 i lov om almene boliger m.v. har følgende ordlyd, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009:

"§ 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,

.....

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, herunder almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der etableres ved

1) nybyggeri,

.....

.....

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til disses etablering ved

1) nybyggeri,

.....

.....

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af almene ungdomsboliger, der etableres ved

1) nybyggeri,

.....

.....

Stk. 6. Meddeler kommunalbestyrelsen tilsagn til nyt alment boligbyggeri, skal kommunalbestyrelsen på indenrigs- og socialministerens eventuelle forlangende kunne godtgøre, at det samlede antal ledige boliger i kommunen opgjort efter 2. pkt., der på tilsagnstidspunktet som følge af udlejningsvanskeligheder påfører de pågældende afdelinger og bebyggelser lejetab, ikke overstiger 2 pct. I opgørelsen medregnes det samlede antal ledige almene boliger, ungdomsboliger tilhørende en selvejende ungdomsboliginstitution og ældreboliger tilhørende en selvejende institution eller en pensionskasse, og hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, tidligere love om boligbyggeri eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilsagn til indretning af almene familie- og ældreboligbofællesskaber, hvortil der er ydet støtte efter den tidligere lov om social bistand eller lov om social service.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilsagn efter stk. 1-5, hvis der er tinglyst en tilbagekøbsklausul på ejendommen.

Stk. 9. Indenrigs- og socialministeren fastsætter maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Hvis byggeriet opføres på lejet grund, reduceres det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med 20 pct. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med

tilsagn efter stk. 1-5 eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

Stk. 10. Udgifter til forbedringsarbejder efter §§ 37 og 37 b i en almen boligafdeling, der gennemføres indtil 4 år efter ibrugtagelsen, må ikke sammen med den godkendte anskaffelsessum overstige afdelingens maksimumsbeløb efter stk. 9.

§ 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 § 118 a. Merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog § 118 a. Merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 3. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.”

Til ovenstående bemærkes, at lov om almene boliger m.v. løbende er blevet ændret gennem den periode, hvor handlingsforløbet har fundet sted. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at ifølge tidligere gældende § 118a var satsen for den nævnte kommunale grundkapital i § 118, stk. 1 og 2, for tilsagn efter § 115, stk. 1-5 på 7% gældende for tilsagn meddelt i perioden 15. juni 2001 til 31. december 2006. Herudover skal bemærkes, at samme sats var gældende for tilsagn meddelt i 2008 for så vidt tilsagnet omfattede bl.a. nybyggeri af plejeboliger.

§§ 10 og 11, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006 om støtte til almene boliger m.v. har følgende ordlyd:

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

§ 11. Ved etablering af boliger på en ubebygget ejendom kan ejendommens værdi medtages i anskaffelsessummen, uanset at der ikke er udgifter til grundkøb. Værdien må opgjort kontant ikke overstige værdien i handel og vandel.

.....”

Ovennævnte bekendtgørelse trådte i kraft den 1. januar 2007, men enslydende bestemmelser fandtes i tidligere bekendtgørelses §§ 11 og 12, stk. 1, jf. bekendtgørelse nr.

500 af 20. juni 2002 om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

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 grunds 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 fuld 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 salgpris.

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.

Spørgsmålet om bevillingsmæssig stillingtagen.

Lov om kommunernes styrelse § 40 har følgende ordlyd, jf. lovbekendtgørelse nr. 581 af 24. juni 2009:

”§ 40. Årsbudgettet afgiver i den form, hvori det endeligt er vedtaget af kommunalbestyrelsen, den bindende regel for størrelsen af næste års kommunale skatteudskrivning. De poster på årsbudgettet, hvortil kommunalbestyrelsen ved årsbudgettets vedtagelse har taget bevillingsmæssig stilling, jf. § 38, stk. 2, afgiver tillige den bindende regel for næste års kommunale forvaltning.

Stk. 2. Bevillingsmyndigheden er hos kommunalbestyrelsen. Foranstaltninger, der vil medføre indtægter eller udgifter, som ikke er bevilget i forbindelse med vedtagelsen af årsbudgettet, må ikke iværksættes, før kommunalbestyrelsen har meddelt den fornødne bevilling. Dog kan foranstaltninger, der er påbudt ved lov eller anden bindende retsforordning, om fornødent iværksættes uden kommunalbestyrelsens forudgående bevilling, men bevilling må da indhentes snarest muligt. Endvidere kan kommunalbestyrelsen bemyndige økonomiudvalget til at meddele tillægsbevillinger i tilfælde, hvor beløb fra en drifts- eller anlægsbevilling ønskes overført til en anden drifts- eller anlægsbevilling.

Stk. 3. Enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes den bevilgede udgift skal dækkes.”

Bevillingsmyndigheden er hos byrådet, og statsforvaltningen er på den baggrund enig med Vesthimmerlands Byråd i, at det var en fejl, at byrådet ikke forinden handlen i marts 2008 havde taget stilling til sagen.

Under henvisning til, at Vesthimmerlands Byråd efterfølgende har haft lejlighed til at tage bevillingsmæssig stilling til sagen,

finder statsforvaltningen ikke anledning til at foretage yderligere undersøgelser vedrørende dette punkt.