

**DANMARKS LEJERFORENINGER**  
Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41  
Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

9. marts 2010

Til Folketingets Boligudvalg

På Danmarks Lejerforeningers vegne anmoder vi udvalget om at følge op på den igangværende sag om mellemhandlergevinst ved grundsalg til almene boligorganisationer – den såkaldte Års-model ved at foranstalte en undersøgelse af nedenstående spørgsmål.

Med venlig hilsen

Bodil Kjærum, landsformand og Jakob Lindberg, organisatorisk sekretær

## **Hvor udbredt er den kommunale grundspekulation i den almene boligsektor?**

Spørgsmålet rejser sig efter at den såkaldte Aars-model blev taget op i boligudvalget.

Tidligere indenrigs og socialminister Karen Ellemann udtalte sig om sagen den 12. februar 2010, som svar på samrådsspørgsmål Q. Ministerens svar efterlod ingen som helst tvivl om, at den såkaldte Aars-model er ulovlig. Ministeren fortsatte:

”Endvidere viste en stikprøveundersøgelse, som ministeriet gennemførte for ca. 1 år siden, at der kun er meget få sager, hvor en kommune køber grunde for umiddelbart herefter at videresælge dem til almene boligorganisationer. Og i ingen af disse sager opnåede kommunen en fortjeneste, der fuldt ud kunne dække grundkapitalen. Så der er ikke noget, der tyder på, at den såkaldte Aars-model, som omtales i artiklerne fra Nordjyske Stiftstidende, har nogen udbredelse i kommunerne.”

Vi mener, at der her lægges op til en betænkelig bagatellisering af problemerne. Udtalelsen skal formentlig få offentligheden til at tro, at tilfældet Års er enestående. Det er ikke tilfældet. Lignende fremgangsmåde er blevet brugt på Samsø i 2001 og i Fjerristslev i 2002. og måske også i andre tilfælde. Danmarks Lejerforeninger er ikke bekendt med den stikprøveundersøgelse, som ministeren henviser til i svaret.

Det kan ikke undskylde en kommune, at man ikke tjener nok til at dække *hele* grundkapitalen. Sidst i denne henvendelse har vi citeret en artikel fra Samsøposten fra december 2000, hvor det dokumenteres, at kommunen finansierede næsten halvdelen af grundkapitalen ved at købe Brundby Skole for 3,3 mio. kr. og sælge den videre til Samsø Ældreboligselskab v. Dansk Boligselskab for 4,578 mio. kr. Forskellen på 1,278 mio. kr. gik direkte i kommunekassen.

I dette tilfælde havde kommunen i øvrigt sikret sig, idet man på forhånd havde spurgt det daværende Statsamt og fået godkendelse af arrangementet.

Ved at godkende denne mellemhandlergevinst hos Samsø Kommune, har det daværende Århus Statsamt – nu ”Statsforvaltningen Midtjylland” – været med til at skabe det indtryk, at arrangementet var lovligt.

### **Baggrund**

Dagbladet NORDJYSKE fortalte for et år siden om byggeriet af den almene afdeling Himmerlandsparken i Aars, som nu er en del af Vesthimmerland Kommune. Kommunen skulle efter reglerne indskyde 7 % af opførelsesomkostningerne i afdelingen. Til gengæld tjente kommunen det samme beløb hjem ved først at

købe grunden og nogle dage efter videre sælge den til boligforeningen for en pris, der var over det dobbelte af den pris, som kommunen selv havde givet.

Sagen døde hen i medierne, men på baggrund af kritikken undersøgte Statsforvaltningen Nordjylland nu sagen og kom for et par måneder siden med sin afgørelse.

Statsforvaltningen slog fast, at Aars-modellen er ulovlig. Det er imod reglerne i lov om almene boliger, hvis en kommune tjener penge på videresalg af grunde til alment byggeri.

Det var borgmesteren i Vesthimmerland Kommune – Knud Kristensen – stærkt utilfreds med. Han udtalte til internet-avisen Altinget:

- Man er på vej til at sætte det almene boligbyggeri i stå, hvis man ikke kan bruge de for hånden værende muligheder i kommunerne. Alle her i kommunen har haft interesse i denne model. Jeg er glad for, at jeg har fem private investorer, som gerne vil opføre private lejeboliger. Så ender det med at være den vej, vi går, selv om alle huler og skriger på flere almene boliger, siger Knud Kristensen..

Knud Kristensen, som samtidig er folketingsmedlem for De Konservative bebudede, at han ville tale med indenrigsminister Karen Ellemann (V) om mulighederne for en lovliggørelse.

### **Tilståelsessag**

Det udløste skarp kritik fra flere sider. Her er en række citater fra NORDJYSKE den 30. december 2009:

Gert Nielsen fra Boligselskabernes Landsforening kaldte det „en tilståelsessag“.

- Knud Kristensen siger, at de ikke vil gøre det igen, før de får lov til det. Det er det samme som at sige: Vi har taget overpris, og dermed har vi bevidst fordyret byggeriet for at spare kommunen for nogle penge.

Bjarne Laustsen, MF for Socialdemokratiet udtalte:

- Jeg vil gerne vide, hvilke konsekvenser ministeren mener, at sagen skal have. Kommunen havde ikke de penge at putte i projektet. Derfor lod de beboerne betale. Det er en kendsgerning, at boligerne ville være billigere at sidde i fremtiden, hvis kommunen havde betalt dét, den skulle, sagde Bjarne Laustsen.

Bjarne Laustsen fortsatte:

- Jeg mener, at reglerne skal overholdes, og jeg mener, at ministeren bør drage nogle konsekvenser af den her sag og give en påtale til kommunen og fortælle i klare og utvetydige vendinger, at de har snydt. Efter min mening skal Aars-modellen lægges i graven.

### **Samråd**

Den 3. februar blev der holdt samråd i Folketinget om sagen.

Ifølge Altinget udtalte Karen Ellemann, at hun ville bede Statsforvaltningen overveje mulighederne for at pålægge Vesthimmerland Kommune sanktioner.

Forud for samrådet havde ministeriet indhentet en udtalelse fra kammeradvokaten.

Ifølge kammeradvokaten risikerer Vesthimmerland Kommune at skulle betale gevinsten tilbage til den almene boligorganisation, og Statsforvaltningen kan pålægge de ansvarlige byrådspolitikere tvangsbøder, indtil forholdene er lovliggjort.

Sagen er pinlig for regeringen, fordi det er en borgmester og folketingspolitiker fra et regeringsparti, der er blevet taget i grundspekulation.

De skiftende ministre har da også været påfaldende inaktive, når det gælder om at få stoppet den ulovlige adfærd. Karen Ellemann bidrog til bagatelliseringen.

## **Dokument:**

### **Mellemlandhandlergevinst ved finansiering af Samsø Ældreboligselskab, Afdeling 2. Beskrivelse af forløbet i Samsø Weekend**

„Danmarks Boligselskab har fremsendt skema B til Samsø kommune. Det fremgår af skemaet, at den samlede anskaffelsestotal for ældrebofællesskabet i Brundby Skole beløber sig til 23.242.000 kr. I forhold til det sidst nævnte beløb er der tale om en stigning på 1.067.000 kr.

...[Udeladt afsnit som beskriver årsagerne til stigningen]...

Kommunen skal betale 14,5 % af anskaffelsestotalen, svarende til 3.254.000 kr. eller 140.000 kr. mere end først antaget.

Økonomiudvalget har indstillet, at skema B og dermed hele projektet, godkendes. Der skal optages et lån på de 3.254.000 kr. i Landsbyggefonden. Reelt er kommunens udgifter dog kun halvt så store, idet næsten halvdelen af beløbet kommer hjem igen, når skolen i den nærmeste fremtid handles to gange. Først fra Ole Carstensen til Samsø kommune og så til et større beløb fra Samsø kommune til Danmarks Boligselskab.

Likviditetsmæssigt er der tale om en gevinst for kommunen idet udgiften lånefinansieres medens indtægten ryger lige ned i kommunekassen. Nu varer det formentlig ikke længe før vi får håndværkerne at se på Skolebakkevej“

*Kilde: Uddrag af artiklen „Skoleparken. Avisens føljeton om Brundby skole nærmer sig enden“, Samsøposten, 1. december 2000.*