



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 2. februar 2010

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail ism@ism.dk
www.ism.dk

J.nr. 2010-181

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 26. januar 2010 følger hermed Indenrigs- og Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 173 (BOU alm.del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anita Knakkegaard (DF)

Spørgsmål nr. 173:

Ministeren bedes redegøre for, om en kommune kan sælge en grund til under markedsprisen, herunder

- hvordan kommunen skal finde ud af, hvad der er markedsprisen
- om der her skal tages hensyn til, hvad kommunen har udlagt grunden til i lokalplanen
- hvis der er tale om lavt byggeri, skal der så i markedsprisen indgå evt. valuarvurdering for, hvad man kan få, hvis der er tale om parcelhusgrunde
- hvis kommunen ønsker udlejningsbyggeri evt. alment lavt byggeri (kædehuse - rækkehuse), skal der så indgå privat udlejningsbyggeri, eller kan man nøjes med en vurdering til alment boligbyggeri
- hvem skal foretage beregning af markedsprisen?

Der ønskes endvidere en beskrivelse af den korrekte fremgangsmåde?

Svar:

Idet det lægges til grund, at spørgsmålet sigter til en kommunes salg af en grund til alment boligbyggeri, kan følgende oplyses om reglerne i lov om almene boliger m.v.

Anskaffelsessummen for alment boligbyggeri består som udgangspunkt af en grundudgift, håndværkerudgifterne og omkostninger. Det er kommunen, der skal vurdere, om udgifterne er rimelige og godkende disse.

Prisen for en byggegrund må i henhold til støttebekendtgørelsen § 10 til almenboligloven ikke overstige prisen i handel og Wandel. 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 og Wandel. 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 udtømmende 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.

Karen Ellemann

/ Mikael Lynnerup Kristensen