

DET TALTE ORD GÆLDER

Samrådsspørgsmål Q:

"Idet der henvises til artikler fra Nordjyske Stiftstidende hhv. den 27., 29. og 30. december 2009 bedes ministeren redegøre for, om det er ministerens opfattelse, at der var overensstemmelse med loven, da Aars kommune solgte grunde til overpris for at kunne tilvejebringe den kommunale grundkapital på 7 pct.? Ministeren bedes desuden redegøre for, hvilke konsekvenser det får for lejerne og for Aars kommune, at Aars kommune har brudt loven samt for, hvordan ministeren vil sikre, at der ikke sker lignende overtrædelser af loven fremover".

Svar:

- Min forgænger på posten havde for godt et år siden lejlighed til over for udvalget at redegøre generelt for de relevante regler i almenboliglovgivningen. Også dengang var anledningen dén konkrete sag, der er baggrunden for samrådet i dag. I mellemtiden har Statsforvaltningen Nordjylland som led i tilsynet med kommunerne behandlet sagen. Det vil jeg vende tilbage til.
- Jeg vil først sige noget om almen-bolig-reglerne. Derefter vil jeg sige noget om tilsynet med kommunerne og til slut vil jeg komme ind på den konkrete sag.
- Det følger af almenboliglovgivningen, at købesummen for en ubebygget ejendom, som en almen boligorganisation erhverver med henblik på at etablere alment byggeri, ikke må overstige markedsprisen.
- Reglen skal sikre, at anskaffessummen for det almene byggeri holdes på et rimeligt niveau. Den bidrager dermed til at holde såvel beboernes husleje som den offentlige støtte til byggeriet nede.
- Kommunen skal som støtte- og tilsynsmyndighed påse, at reglen overholdes. Hvis en kommune meddeler tilsagn om offentlig støtte til et byggeriprojekt, hvor grundkøbesummen overstiger markedsprisen, vil dette være ulovligt. Det kan der ikke herske nogen som helst tvivl om.
- Samtidig skal man være opmærksom på, at der jo ikke er noget til hinder for, at en kommune tjener penge på salg af sine grunde. Der er heller ikke noget til hinder for, at et eventuelt provenu fra et salg af en byggegrund anvendes som hel eller delvis betaling af grundkapitalindskuddet på et alment byggeprojekt. Det gælder også, selv om kommu-

nen tjener penge på netop den grund, der skal indgå i byggeprojektet. Det helt afgørende for, om kommunen kan godkende projektet, er som nævnt, at boligorganisationen har købt den konkrete byggegrund til markedsprisen.

- I den forbindelse må jeg også helt generelt sige, at det i mange tilfælde kan være vanskeligt at fastslå helt præcist, hvad markedsprisen for en ejendom er. Der er jo ikke tale om en eksakt videnskab, og fastlæggelse af markedsprisen vil ofte i høj grad bero på et skøn. Her må der efter min opfattelse tilkomme kommunen en vis margin.
- I situationer, hvor det så *kan* konstateres, at grunden netop ikke er handlet til markedspris, men til en pris over denne, og kommunen derfor ved sin godkendelse af projektet har handlet ulovligt, opstår der spørgsmål om, hvilke konsekvenser det skal have.
- Dette spørgsmål er juridisk set ikke helt enkelt. Mine embedsmænd har derfor bedt Kammeradvokaten om en generel redegørelse for dette spørgsmål i den situation, hvor kommunen samtidig står som sælger af den pågældende grund.
- Den kortfattede, men klare konklusion er, at kommunen i givet fald er forpligtet til at lovliggøre forholdene.
- Det betyder som udgangspunkt, at støttesagen skal korrigeres, således at anskaffelsessummen nedsættes. Som led heri vil kommunen skulle betale merprisen for byggegrunden tilbage til boligorganisationen. Boligorganisationen kan dermed nedbringe de lån, som den måtte have optaget til finansiering af den for høje anskaffelsessum.
- For lejerne betyder det, at den fremtidige leje herefter beregnes på et andet – og rigtigt – grundlag. For den statslige ydelsesstøtte betyder det tilsvarende, at den nu beregnes på baggrund af den korrekte anskaffelsessum. Der vil derfor ikke blive ydet højere støtte, end der er krav på efter lovgivningen.
- Så vidt reglerne. Jeg mener på den baggrund ikke, at der er grund til at stille spørgsmålstejn ved regelsættet.
- 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.

- Det er som bekendt statsforvaltningerne, der varetager tilsynet med kommunerne. Statsforvaltningen fører tilsyn med, at kommunen overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det gælder også unndladelser, hvor kommunen efter lovgivningen har pligt til at handle.
- Statsforvaltningens tilsyn er et retligt tilsyn. Det betyder bl.a., at Statsforvaltningen ikke kan tage stilling til kommunens skøn, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen.
- Statsforvaltningen kan efter omstændighederne benytte sig af en række forskellige reaktionsmuligheder i konkrete sager. Hvis de nærmere betingelser for det er til stede, kan statsforvaltningen bl.a. pålægge de ansvarlige kommunalbestyrelsesmedlemmer tvangsbøder eller anlægge et anerkendessøgsmål. Statsforvaltningen vurderer selv, hvilken reaktion der vil være nødvendig i den konkrete sag.
- Indenrigs- og Socialministeriet er øverste tilsynsmyndighed i forhold til kommunerne. Ministeriet kan af egen drift tage sager op, som er af principiel eller generel betydning eller har alvorlig karakter. Ministeriet er desuden klageinstans i forhold til statsforvaltningens beslutninger om f.eks. at anvende tvangsbøder.
- Med hensyn til den konkrete sag vedr. Aars og Vesthimmerlands Kommuner er der altså tale om komplekse juridiske spørgsmål i en sag, der i sidste ende vil kunne lande på mit bord som øverste tilsynsmyndighed. Jeg beder derfor udvalget have forståelse for, at der – af hensyn til risikoen for at blive inhabil i en eventuel senere tilsynssag i ministeriet – er grænser for, hvor langt jeg her i dag kan udtale mig om sagen.
- Det, jeg imidlertid *kan* oplyse, er, at Statsforhandlingen Nordjylland, som omtalt i de nævnte artikler, har behandlet sagen som led i tilsynet med de nævnte kommuner.
- Det fremgår blandt andet af statsforvaltningens udtalelse, at statsforvaltningen har indhentet en vurdering hos en valuar af markedsprisen

på de pågældende byggegrunde. I forbindelse med to af grundsalgene viste der sig at være en betydelig ubalance mellem valuarens vurdering og kommunens salgspris. Bl.a. på den baggrund har statsforvaltningen udtalt, at den er mest tilbøjelig til at mene, at det er godtgjort, at den tidligere Aars og nu Vesthimmerlands Kommune har handlet ulovligt i forbindelse med disse grundsalg. Statsforvaltningen har dog efter omstændighederne ikke fundet anledning til at foretage sig yderligere i sagen.

- Jeg vil nu gøre Statsforvaltningen Nordjylland bekendt med Kammeradvokatens generelle responsum om retlige konsekvenser i sager, hvor det kan konstateres, at en kommune har handlet ulovligt.
- Statsforvaltningen får således lejlighed til – i forhold til den konkrete sag – at tage stilling til følgerne af statsforvaltningens konstatering af, at der i den konkrete sag er handlet ulovligt. Statsforvaltningen vil i den forbindelse få lejlighed til at overveje spørgsmålet om eventuel sanktionsanvendelse.