



Til bestyrelsen for  
Dalum Landbrugsskole  
Landbrugsvej 65  
5260 Odense S

Kvalitets- og Tilsynsstyrelsen

Frederiksholms Kanal 25  
1220 København K  
Tlf. 3392 5000  
Fax 3392 5567  
E-mail ktst@ktst.dk  
www.ktst.dk  
CVR nr. 29634750

Dalum Landbrugsskole - endelig afgørelse i tilsynssag

11. maj 2011

Undervisningsministeriet har færdigbehandlet tilsynssagen vedr. de indgåede leje-, forpagtnings- og købsaftaler mellem Dalum Landbrugsskole og den eksterne lejer, Peder Top.

Sags nr.:  
037.02J.271

#### Konklusion

Undervisningsministeriet kritiserer Dalum Landbrugsskole for at have indgået leje-, forpagtnings- og købsaftaler med Peder Top, idet betingelserne i aftalerne ikke har afspejlet markedsvilkår. Ministeriet vurderer, at aftalerne har været for gunstige for Peder Top på institutionens bekostning.

Undervisningsministeriet er imidlertid tilfreds med, at de indgåede aftaler, der var genstand for tilsynssagen, enten er blevet ophævet eller revideret.

Ministeriet vurderer, at den samlede husleje i kontrakten for beboelse i forstanderboligen afspejler markedsvilkår, efter at aftalen er blevet revideret med et tillæg til den oprindelige kontrakt, hvor huslejen gradvis reguleres opad.

Tillige vurderer ministeriet, at Dalum Landbrugsskole har udstedt et tilfredsstillende ansættelsesbrev med en beskrivelse af vilkårene for ansættelsesforholdet mellem institutionen og Peder Top.

Desuden forudsætter ministeriet, at aftaler, herunder leje- og ejendomsaftaler, fremover indgås på markedsvilkår, og at aftalerne søges ændret, hvis udviklingen i markedsvilkårene tilsiger det. Følgelig må der ikke indgås aftaler, der er gunstige for lejer eller køber på institutionens bekostning.

Undervisningsministeriet vil i henhold til denne sagsafgørelse følge op på de tiltag, som Dalum Landbrugsskole har meddelt at ville foretage sig.

#### Det retlige grundlag

Det retlige grundlag i tilsynssagen er lov om institutioner for erhvervsrettet uddannelse, lovbekendtgørelse nr. 951 af 2. oktober 2009.

Afgørelsen er truffet ud fra følgende bestemmelser:

Efter § 10, stk. 1, er bestyrelsen ansvarlig for institutionens drift, herunder forvaltningen af de statslige tilskud. Der henvises tillige til § 11, stk. 1, der fastslår, at bestyrelsen skal forvalte institutionens midler, så de bliver til størst mulig gavn for institutionens formål, ligesom institutionens midler efter § 14 alene må komme institutionens formål til gode. Endelig skal aftaler, herunder husleje- og ejendomsaftaler, efter § 17, indgås på vilkår, der ikke er ringere for institutionen end sædvanlige markedsvilkår og skal søges ændret, hvis udviklingen i markedsvilkårene tilsiger det.

Ministeriets hjemmel til at føre tilsyn og indhente oplysninger i sagen fremgår af følgende bestemmelser:

Efter lovens § 29 fører Undervisningsministeriet tilsyn med institutionerne. Tillige kan Undervisningsministeriet, såfremt en institutions virksomhed ikke er i overensstemmelse med lovgivningen eller de regler eller aftaler, der er fastsat eller indgået i henhold til lovgivningen, udstede påbud til institutionen om at ændre den pågældende virksomhed. Endelig kan ministeriet efter § 31, stk. 1, indhente alle fornødne oplysninger fra institutionerne til brug for tilsynsarbejdet.

#### Sagsfremstilling

Dalum Landbrugsskole rettede på eget initiativ skriftlig henvendelse til ministeriet i brev af 16. februar 2010, idet skolen på afdelingen i Korinth havde indgået en række leje-, forpagtnings- og købsaftaler med Peder Top.

Hensigten med Dalum Landbrugsskoles henvendelse var dels at orientere ministeriet om samarbejdet med Peder Top, dels at bede ministeriet om at godkende de indsendte aftaler. Vedlagt brevet var en kopi af følgende fire aftaler:

1. En kontrakt for udlejning af forstanderboligen indgået den 12. januar 2010. ("Lejekontrakt for beboelse").  
Aftalen indebar, at Dalum Landbrugsskole udlejede forstanderboligen på afdelingen i Korinth til Peder Top. Boligarealet udgør 204 m<sup>2</sup>. Huslejen var i kontrakten fastsat til 3.500 kr. per måned, inkl. forbrug.

2. En kontrakt for udlejning af skolens kontorlokaler indgået den 1. februar 2010. ("Kontrakt for etablering og leje af kontorlokaler på Dalum Landbrugsskole, afdeling Korinth"). Aftalen indebar, at Dalum Landbrugsskole udlejede kontorlokaler til Peder Top på afdelingen i Korinth, som omfatter i alt 90 m<sup>2</sup>. Lejen har været fastsat til 200 kr. per m<sup>2</sup> per år – i alt 18.000 kr. per år.
3. En kontrakt om bortforpagtning af skolens landbrugsjord og tilhørende staldbygninger indgået den 1. februar 2010. ("Forpagtningskontrakt"). Aftalen indebar, at Dalum Landbrugsskole bortforpagtede et landbrugsareal på 17,4 ha til Peder Top til en samlet forpagtningsafgift på 51.900 kr. per år, inkl. betalingsrettigheder.
4. En købskontrakt om overdragelse af maskiner, besætning og beholdninger indgået den 1. februar 2010. ("Købekontrakt"). Aftalen indebar, at Dalum Landbrugsskole solgte et antal landbrugsmaskiner og besætninger. Peder Top har ifølge aftalen betalt 335.000 kr. for maskiner og 554.700 kr. for besætning. Ved siden af maskiner og besætning solgtes et antal græs- og halmballer.

Baggrunden for de indgåede aftaler var ifølge skolen en årrække med overskydende kapacitet på afdelingen i Korinth, som Dalum Landbrugsskole overtog, da skolen fusionerede med Korinth Landbrugsskole i 2003. For at udnytte faciliteterne og undgå økonomiske tab indgik Dalum Landbrugsskole ovennævnte aftaler med Peder Top.

I et foreløbigt svar til Dalum Landbrugsskole af 3. marts 2010 gjorde ministeriet opmærksom på, at de indsendte aftaler ikke umiddelbart kunne godkendes, og at ministeriet havde behov for mere tid til at se nærmere på institutionens samlede engagement med Peder Top.

Ministeriet har i flere skriftlige henvendelser anmodet skolen om yderligere oplysninger og dokumentation i sagen, ligesom der fra ministeriets side er stillet nogle opklarende spørgsmål.

I to skriftlige svar til Dalum Landbrugsskole (af hhv. 22. marts og 8. juli 2010) uddybede ministeriet sin betænkelighed ved de indgåede aftaler, idet aftalerne blev vurderet til at være ringere for institutionen end sædvanlige markedsvilkår. Ministeriet anså huslejen for forstanderboligen og kontorlokalerne for at ligge væsentligt lavere end sædvanlige markedsvilkår. Tillige blev forpagtningsafgiften vurderet til at være for lav, idet betalingsrettighederne (mulighed for EU-støtte) oversteg forpagtningsafgiften.

Dalum Landbrugsskole oplyste (i e-mail af hhv. 23. marts og 16. august 2010), at lejemalet i forhold til forstanderboligen skulle ses i sammen-

hæng med Peder Tops ansættelse som kostskolelærer med lejlighedsvis opsynsvagter. Ligeledes erkendte Dalum Landbrugsskole, at forpagtningsafgiften var "rimelig lav", men at aftalen tillige indebar, at Peder Top skulle tage skolens elever i markpraktik.

Efterfølgende revurderede Dalum Landbrugsskole aftalerne og gik i dialog med Peder Top. På et møde d. 29. september 2010 mellem Undervisningsministeriet og Dalum Landbrugsskole meddelte skolen, at de indgåede aftaler enten ville blive ophævet eller revideret. Dette medførte følgende:

Lejekontrakten for beboelse i forstanderboligen revideres, således at den samlede husleje gradvis vil blive reguleret opad fra 3.500 kr. per måned (inkl. forbrug) i den oprindelige lejekontrakt:

Pr. 1. november 2010 udgør huslejen 4.275 kr. per måned (inkl. forbrug).

Pr. 1. november 2011 udgør huslejen 5.050 kr. per måned (inkl. forbrug).

Pr. 1. november 2012 udgør huslejen 5.825 kr. per måned (inkl. forbrug).

Pr. 1. november 2013 udgør huslejen 6.600 kr. per måned (inkl. forbrug).

Betingelserne fremgår af et tillæg til den oprindelige kontrakt, som er påtegnet ved underskrift af såvel Dalum Landbrugsskole som Peder Top d. 31. januar 2011.

Ministeriet finder det tilfredsstillende, at huslejefastsættelsen nu bygger på vurdering fra en uafhængig ejendomsmægler, som bl.a. benyttes til at vurdere præsteboliger og andre tjeneste- og lejeboliger. Ministeriet vurderer på den baggrund, at huslejen afspejler markedsvilkår, efter at aftalen er blevet revideret med tillægget.

Dalum Landbrugsskole har udstedt et ansættelsesbrev til Peder Top, idet Peder Top fortsætter i sin funktion som kostskolelærer. Ansættelsesbrevet er påtegnet ved underskrift af såvel Dalum Landbrugsskole som Peder Top d. 9. februar 2011. Efter gennemsyn vurderer ministeriet, at ansættelsesbrevet indeholder en tilfredsstillende beskrivelse af vilkårene for ansættelsesforholdet.

Kontrakten for udlejning af skolens kontorlokaler er blevet opsagt per 1. august 2010 til fraflytning senest d. 1. august 2011, idet aftalen kan opsiges med et års varsel. Ministeriet er tilfreds med, at kontrakten opsiges, idet aftalen efter ministeriets vurdering har været for gunstig for Peder Top på institutionens bekostning.

Kontrakten om bortforpagtning af skolens landbrugsjord og tilhørende staldbygninger er blevet opsagt per 1. januar 2011, hvor jorden tilbageleveres til Dalum Landbrugsskole. Ministeriet er tilfreds med, at kontrakten opsiges, idet aftalen efter ministeriets vurdering har været for gunstig for Peder Top på institutionens bekostning.

I forhold til købskontrakten om overdragelse af maskiner, besætning og beholdninger tilbageføres maskinerne, mens Peder Top beholder besætningen og beholdningerne. Ministeriet finder betingelserne for ophævelsen af købskontrakten tilfredsstillende.

Tilsynssagen er hermed endeligt afsluttet. Undervisningsministeriet vil i henhold til denne afgørelse følge op på de tiltag, som Dalum Landbrugsskole har meddelt at ville foretage sig.

Med venlig hilsen

Toke Schou Pedersen  
Fuldmægtig  
Direkte tlf. 3395 4241  
Toke.Schou.Pedersen@ktst.dk