



Folketingets Social- og Indenrigsudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2019 - 5486

Doknr.
139243

Dato
04-10-2019

Folketingets Social- og Indenrigsudvalg har d. 12. september 2019 stillet følgende spørgsmål nr. 48 (alm. del) til social- og indenrigsministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet af ikke-medlem af udvalget Anne Honoré Østergaard (V).

Spørgsmål nr. 48:

”Vil ministeren redegøre for, om det er tilladt for en kommune at sælge en kommunal grund uden offentligt udbud eller uden at få en indikation af prisen via en valuarvurdering?”

Svar:

1. Med hensyn til reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme henviser jeg til mit svar af 20. september 2019 på spørgsmål nr. S 238. Svaret er vedlagt som *bilag 1*.

2. Jeg kan i den forbindelse desuden henvise til afsnit 7.1. i vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, hvori der bl.a. siges følgende:

”Kommuner har efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det følger af sådanne grundsætninger, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – markedsprisen. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen[...]

Forpligtelsen indebærer, at kommunen – selv om der har været foretaget offentligt udbud – har en forpligtelse til at forkaste samtlige indkomne købstilbud, såfremt kommunen vurderer, at prisen, der er indeholdt i disse, ikke svarer til markedsprisen.

Forpligtelsen til at sælge til markedsprisen gælder også i tilfælde, hvor offentligt udbud af ejendommen undlades[...]

Forpligtelsen til at sælge til markedsprisen indebærer, at det ikke er tilstrækkeligt, at kommunen sælger en ejendom til en pris, der dækker omkostningerne ved eksempelvis jordkøb og byggemodning, hvis markedsprisen ligger højere end dette beløb. Er markedsprisen lavere end



kostprisen – f.eks. på grund af faldende ejendomspriser – vil det derimod ikke være ulovligt, at kommunen sælger til markedsprisen, selvom dette medfører et tab for kommunen.

Der påhviler kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, f.eks. ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. Der kan således ikke lægges vægt alene på den offentlige vurdering af ejendommen.

I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Dette gælder navnlig i situationer, hvor der ikke sker offentligt udbud. Fastlæggelse af markedsprisen vil derfor ofte i høj grad være undergivet en skønsmæssig vurdering. Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunalbestyrelsen en vis margin.

For så vidt angår arealer, for hvilke der gør sig særlige forhold gældende, f.eks. fordi udnyttelsen af arealerne er undergivet visse specielle begrænsninger, der vanskeliggør fastlæggelsen af markedsprisen, må rammerne for kommunalbestyrelsens udøvelse af skønnet antages at være særligt vide.

Tilbud afgivet efter forudgående offentligt udbud kan være vejledende ved fastsættelse af markedsprisen. Såfremt der er tale om atypiske arealer, og såfremt der kun er afgivet ét tilbud, vil det forhold, at ejendommen har været udbudt offentligt, dog kun kunne tillægges begrænset betydning.”

Om de nævnte tilfælde, hvor skrevne eller uskrevne regler giver mulighed for, at en kommune ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge fast ejendom til en pris, der er lavere end markedsprisen, kan henvises til afsnit 7.2. i ovennævnte vejledning.

Jeg har med ovenstående ikke taget stilling til betydningen af andre ministerområdets lovgivning for spørgsmålet, herunder statsstøttereglerne.

Med venlig hilsen
Astrid Krag



Bilag:

Bilag 1: Social- og Indenrigsministerens svar af 20. september 2019 på spørgsmål nr. S 238.