

## Politik for fastsættelse af salgspriser for kommunale grunde.

J.nr.:

Sagsid.:

Dok.nr: 510027

Åben sag

### Sagsfremstilling

Byrådet godkendte ved møde den 27. juni 2006, at regulering af salgspriserne for kommunale parcelhusgrunde og erhvervsgrunde fremover sker i forbindelse med budgetbehandlingen og budgetvedtagelsen.

I forlængelse heraf foreslås følgende politik for fastsættelse af salgspriser for kommunale parcelhus- og erhvervsgrunde:

1. Byrådet godkender i forbindelse med godkendelse af salgsbetingelserne for nye udstykninger en mindstepris for de omhandlede grunde, svarende til den grundpris, der indgår i den højeste samlede vurdering fra den ene af mindst to lokale, uafhængige ejendomsmæglere, eller, hvis disse samlede vurderinger differerer med mere end 5 %, et gennemsnit af vurderingerne af grundprisen på samme grund fra de to ejendomsmæglere.
2. Ved godkendelse af mindsteprisen skal kostprisen for kommunens evt. erhvervelse, byggemodning m.v. af grundene dokumenteres over for Byrådet.
3. Ved godkendelse af mindsteprisen – og efterfølgende udbud ved annoncering – skal der tillige foreligge oplysning om og dokumentation for udgifter uden for budsummen til f.eks. tilslutningsafgifter, stikledninger o.lign. Samtidig skal det bemærkes, at når det gælder parcelhusbyggemodninger, da forudsættes alle tilslutningsafgifter og lignende forudsættes at være indeholdt i mindsteprisen.
4. Udbud af grundene gennemføres herefter i overensstemmelse med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens ejendomme med angivelse af mindsteprisen for grundene.
5. For grunde, til hvilke der ikke, efter udløbet af tidsfristen på mindst 14 dage for afgivelse af tilbud, indkommer købstilbud, betragtes de godkendte mindstepriser herefter som salgspriser for de usolgte grunde.
6. Byrådets godkendelse af regulering af tidligere godkendte mindstepriser for nye udstykninger sker herefter en gang årligt i forbindelse med budgetbehandlingen, hvor der godkendes en (ny) mindstepris svarende til den grundpris, der indgår i den højeste samlede nye vurdering fra den ene af mindst to lokale, uafhængige ejendomsmæglere, eller, hvis disse samlede vurderinger differerer med mere end 5 %, et gennemsnit af vurderingerne af grundprisen på den samme grund fra de to ejendomsmæglere.
7. Der gennemføres herefter en gang hvert år med virkning fra 01. januar fornyet udbud af usolgte grunde i overensstemmelse med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens ejendomme med angivelse af de ved budgetbehandlingen godkendte mindstepriser for grundene, og med eventuel efterfølgende salg af usolgte grunde til salgspriser svarende til de nu godkendte mindstepriser.
8. Gennemførelse af salg af grunde til priser opnået i overensstemmelse med ovenstående, og hvor salget i øvrigt sker i overensstemmelse med de øvrige

vedtagne salgsvilkår og til et formål, der er i overensstemmelse med det af Byrådet vedtagne plangrundlag, gennemføres af byråds- og direktionssekretariatet uden forelæggelse for Byrådet.

Efter Byrådets godkendelse af ovenstående forslag til politik for fastsættelse af salgspriser for kommunale parcelhus- og erhvervsgrunde, udarbejdes i overensstemmelse hermed forslag til mindstepriser gældende for 2008 til Byrådets godkendelse i forbindelse med budgetlægningen.

## **Jura**

Salg af kommunal ejendom er reguleret i § 68 i den kommunale styrelseslov:

”§ 68. Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger”.

Reglerne i styrelseslovens § 68 er uddybet i

- Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, og
- Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Herudover har kommunen efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt, hvilket i relation til salg af kommunal fast ejendom indebærer, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – markedsprisen, som, alt andet lige, vil være den pris der til enhver tid kan opnås ved et offentligt udbud, også selvom kostprisen er lavere end markedsprisen.

Er markedsprisen lavere end kostprisen - f.eks. på grund af faldende ejendomspriser - vil det ikke være ulovligt, at kommunen sælger med tab.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller,

at den foreslåede politik for fastsættelse af salgspriser for kommunale parcelhus- og erhvervsgrunde godkendes.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 22. august 2007**

**Fraværende:** Aleksander Aagaard, Bodil Ladegaard

Økonomiudvalget vedtog at anbefale indstillingen godkendt.

***Beslutning i Byrådet den 29. august 2007***

***Fraværende:*** *Sven Thorøe, Jørgen Naut*

Byrådet godkendte den foreslåede politik for fastsættelse af salgspriser for kommunale parcelhus- og erhvervsgrunde.