

20 MAJ 1987

2.k.

1987/112/1100-5

Keld Vagner Jensen
Vangen 55, Tarp
6715 Esbjerg N

Stempelnot.: Tilsynsrådet for Ribe Amt

+ Resumé

Indenrigsministeriet har den 6. april 1987 fra Tilsynsrådet for Ribe Amt modtaget Deres skrivelse af 22. februar 1987, hvori De anmoder om besvarelse af følgende 3 spørgsmål:

- 1) Er en kommunalbestyrelse berettiget til at fastsætte salgspri- sen for erhvervs/industrigrunde på et sådant niveau, at der ikke opnås dækning for de samlede udgifter til jordkøb og byg- gemodning,
- 2) er en kommunalbestyrelse berettiget til at fastsætte salgspri- sen for erhvervs/industrigrunde på et sådant niveau, at der ved et konkret salg end ikke opnås dækning for udgiften til byggemodning af det pågældende areal, og
- 3) kan en given planlægnings- eller udviklingsmæssig interesse berettige en kommunalbestyrelse til at anvende en fremgangsmå- de som angivet i spørgsmål 1 og 2.

De har anført, at baggrunden for Deres forespørgsel er kon- kret verserende sager i Varde og Bramming kommuner; sager der har været omtalt i den lokale presse.

Indenrigsministeriet skal i denne anledning indledningsvis bemærke, at der med nedenstående redegørelse for kommunernes ad- gang til salg af erhvervsgrunde ikke er taget stilling til de konkrete sager, som De har nævnt i Deres skrivelse. Der er såle- des alene tale om en generel beskrivelse af de regler, der efter Indenrigsministeriets opfattelse er gældende på området.

Det har altid været antaget, at kommuner lovligt kan forsyne borgerne med byggegrunde.

Udgangspunktet for kommunernes adgang til salg af jordarealer er, at jorden skal sælges til markedsprisen, og at jordsalget skal være en økonomisk forsvarlig disposition for kommunen.

Ved at kræve markedsprisen for et jordareal sikres, at der ikke ved salg ydes ulovligt tilskud til enkeltpersoner. Det medfører på den anden side også, at det ikke vil være tilstrækkeligt, at kommunen sælger til en pris, der dækker omkostningerne ved jordkøb og byggemodning, hvis markedsprisen ligger højere end dette beløb. Der gælder altså ikke et "hvile i sig selv-princip" på jordforsyningsområdet, således som der gør for kommunernes forsyning af borgerne med el, gas, vand m.v.

Jordsalget skal som nævnt dernæst være økonomisk forsvarligt, jfr. Indenrigsministeriets vedlagte cirkulæreskrivelse af 16. februar 1984. Dette vil som udgangspunkt medføre, at såvel omkostninger til erhvervelse af arealet som byggemodningsomkostninger m.v. skal kunne dækkes af salgssummen. Har en kommune imidlertid købt og byggemodnet jord i berettiget forventning om, at dette vil være en økonomisk forsvarlig disposition, og det senere viser sig, at det mest økonomisk forsvarlige er at sælge jorden, selvom markedsprisen ikke skaber dækning for de samlede omkostninger, vil et sådant salg være lovligt.

Det følger også heraf, at det som udgangspunkt ikke vil være lovligt at byggemodne jord, som man forud for byggemodningstidspunktet kan se, ikke vil kunne sælges til en pris, der dækker kommunens udgifter. Det kan dog ikke fuldstændig udelukkes, at en sådan fremgangsmåde undtagelsesvis kan være lovlig, hvis den er den økonomisk mest forsvarlige ud fra en tabsbegrænsningsbetragtning.

Til spørgsmålet om, hvorvidt en planlægnings- eller udviklingsmæssig interesse kan legitimere, at der sælges til en pris under markedsprisen bemærkes, at en kommunal interesse i, at kommunen udvikler sig på en bestemt måde, som udgangspunkt ikke kan begrunde en sådan pris. At et jordareal i en lokalplan er udlagt til et bestemt formål, ændrer intet herved, idet kommunalbestyrelsen jo selv har haft afgørende indflydelse på planens udformning. Det kan dog ikke udelukkes, at der også her kan forekomme

situationer, hvor den kommunale interesse har en sådan karakter, at salg under markedspris ud fra andre regler, end dem der gælder for jordforsyning, må anses for lovlig. Der har således fx foreligget et tilfælde, hvor den selvstændige kommunale interesse i, at en retsbygning og en politistation blev placeret centralt i en by og ikke i udkanten af denne, som foreslået af justitsministeriet, lovligt kunne begrunde, at kommunen afholdt forskellen i jordprisen for de to arealer.

P. M. V.

E.B.

GRETHE LØGSTRUP