

## Notatark

Sagsbehandler  
Lene Lund

21.6.2016

### Notat om omkostninger til byggemodning og salgspris

Det er en lovlig kommunal opgave for kommunen at deltage i fremskaffelse af byggemodnet jord til boliger og erhverv (erhvervsudvikling, byggemodning og salg af grunde). Kommunens deltagelse i jordforsyningen har to hovedformål. For det første at sikre, at der til stadighed er et vist udbud af byggemodnede grunde (sikre vækst). For det andet at varetage planlægningsmæssige eller byudviklingsmæssige hensyn.

At kommunens som grundsælger påfører private en konkurrence er i orden, når blot kommunen varetager saglige kommunale interesser med grundsalget, og overholder gældende krav til prisfastsættelsen.

Salget af jord skal - som udgangspunkt - ske til markedsprisen. Herved sikres, at der ikke ved jordsalget ydes ulovlige, indirekte tilskud til enkeltpersoner, erhvervsvirksomheder eller andre.

Kravet om markedspris medfører, 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. På den anden side medfører kravet om markedspris også, at hvis markedsprisen ligger lavt, kan kommunen sælge til denne pris, uanset om kommunen herved ikke får dækket sine omkostninger til køb og byggemodning. Dette gælder dog kun, hvis det er økonomisk mest forsvarligt at sælge jorden i stedet for at vente på bedre tider (højere jordpriser).

At kommunalbestyrelsen generelt skal handle økonomisk forsvarligt med kommunens ressourcer gælder også i forhold til jordforsyningen. Det vil normalt ikke være økonomisk forsvarligt at byggemodne jord, som forud for byggemodningens iværksættelse ikke kan forventes at kunne sælges til en pris, der dækker kommunens udgifter.

Det er dog ikke muligt at beregne markedsprisen - med andre ord ved man ikke med sikkerhed, hvad grundene kan sælges til, når man træffer beslutning om udstykning / byggemodning. Og der kan over tid ske en udvikling, der påvirker markedsprisen. Markedet ændrer sig.

Grundene skal udbydes offentligt, og man kan normalt tage det højeste bud som udtryk for markedsprisen. Det er dog kommunen, der vurderer / sætter grænser for, om man vil sælge eller ej.

Der gives kommunalbestyrelsen et vist, forholdsvis bredt, spillerum til at vurdere, hvad der er økonomisk forsvarligt ved anvendelsen af kommunale midler.

Talt med KL's juridiske kontor. De er enige i mine betragtninger, og har i øvrigt ikke i tilsynspraksis set afgørelser, hvor grundprisen har været sat for lavt, når udbudsregler er fulgt.

Som udgangspunkt er det alle udgifter, der kan henregnes til byggemodning / udstykning, der skal medtages (erhvervelse af areal, byggemodningsomkostninger m.v.) For så vidt angår arkæologi-udgifter drøftet disse med juridisk kontor i KL.

Det er jo tilfældigt (ud fra en udstykningsvinkel), hvor udgravninger skal finde sted og i hvilket omfang. Det er afhængigt af, hvor meget arkæologi, der er registreret på arealet, og grundene bliver jo ikke mere værd, fordi der er fundet / har været gravet efter arkæologiske fund på arealet.

Disse udgifter skal derfor ikke nødvendigvis henføres til de konkrete grunde, hvor udgravningerne har fundet sted. Man kan godt tænke sig, at arkæologi-udgifterne fordeles over alle grunde, der udstykkes / byggemodnes over en vis tid, eller at man har en mere generel pulje til at dække disse.

21. juni 2016  
Lene Lund  
Jurist