

Holstebro Kommunalbestyrelse
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

20-06-2011

TILSYNET

Vedrørende salg af byggegrunde

Statsforvaltningen Midtjylland, som i medfør af styrelseslovens¹ § 47 fører tilsynet med kommunerne i Region Midtjylland rejste på baggrund af en artikel i DK-nyt den 18. august 2010 om Holstebro Kommunes salg af grunde en tilsynssag.

Det fremgik af artiklen i DK-nyt, at Holstebro Kommune som følge af, at der pr. 1. januar 2011 skal lægges moms på salg af byggegrunde ikke ville sætte grundpriserne i kommunen op med det fulde momsbeløb.

Statsforvaltningen har nu afsluttet behandlingen af sagen.

Statsforvaltningen finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at de fastsatte priser svarer til markedsprisen

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for statsforvaltningens opfattelse.

Sagens baggrund:

Det fremgik af en artikel i DK-nyt den 18. august 2010, at Holstebro Kommune, som følge af at der pr. 1. januar 2011 skal lægges moms på salg af byggegrunde, ikke ville sætte prisen op på grunde i kommunen med det fulde momsbeløb.

Prisen på parcelhusgrunde i de udstykninger, hvor der siden 1. januar 2008 var solgt mere end en grund, blev sat op med 6 %, mens prisen i de udstykninger, hvor der ikke var solgt mere end en grund siden 1. januar 2008 var

STATSFORVALTNINGEN MIDTJYLLAND
ST. Blichers Vej 6
POSTBOX: 151
6950 RINGKØBING

JOURNAL NR.: 2010-613/757

SAGSBEHANDLER: TIMMID

DIREKTE TELEFON: 7256 8575

TELEFON: 7256 8575

TELEFAX: 9732 4517

GIRO: 887 3747

EAN-NR. 5798000362314

midtjylland@statsforvaltning.dk

www.statsforvaltning.dk

TELEFONTID:

MANDAG · ONSDAG: 09.00-15.00

TORS DAG: 12.30-17.00

FREDAG: 09.00-12.00

EKSPEDITIONSTID:

MANDAG-ONSDAG 09.00-15.00

TORS DAG 09.00-17.00

FREDAG 09.00-12.00

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1440 af 1. november 2010 om kommunernes styrelse.

uændret. For storparceller steg prisen med 12,5%, bortset fra de storparceller der var beliggende i Vemb og Borbjerg. For erhvervsgrunde ville priserne på grunde stige svarende til momsens det vil sige 25%.

Statsforvaltningen anmodede på baggrund af artiklen Holstebro Kommunalbestyrelse om en udtalelse.

Kommunen har den 23. september 2010 oplyst, at kommunen har usolgte byggegrunde på 35 lokaliteter i kommunen. Nogle grunde er udstykket for mere end 30 år siden, og der er fortsat en del grunde, der er byggemodnet for mere end 10 år siden. Disse grunde findes særligt i de små bysamfund, fordi der gennem årene har været et politisk ønske om, at det skulle være muligt at købe en byggegrund, selvom efterspørgslen i de små bysamfund har været beskeden. Priserne på grundene blev ikke reguleret i forbindelse med kommunesammenlægningen.

I de udstykninger, hvor der ikke har været solgt mere end en grund siden 1. januar 2008, er det kommunens vurdering, at det manglende salg af grunde muligvis afspejler, at prisen er for høj, og at det i hvert fald ikke vil være muligt at sælge disse grunde, hvis prisen forøges. Kommunen har derfor besluttet, på trods af de nye regler om moms på byggerunde, at lade priserne være uændret.

For så vidt angår de områder, hvor der har været et vist salg af grunde, har kommunen set nærmere på 6 udstykningsområdet og regnet sig frem til, at hvis grundpriserne gennemsnitligt stiger 6%, vil kommunen hverken have tab eller fortjeneste på salget. Kommunen har på baggrund af beregninger for de 6 området vurderet, at det gennemsnitligt set vil være det samme for de resterende områder, og kommunen har på den baggrund besluttet at lade grundpriserne stige med 6%. Kommunen har tidligere tjent penge på salg af grunde. Med den beregnede prisstigning på 6% vil dette ikke længere være tilfældet, men kommunen vil få dækket sine omkostninger i forbindelse med udstykningen.

For så vidt angår storparceller er der ikke lavet en beregning, men det er kommunens vurdering, at en stigning på 12,5% medfører, at kommunen får dækket sine bygge-modningsomkostninger.

Kommunen tager normalt ved fastsættelse af grundpriser, udgangspunkt i, hvad en konkret byggemodning har kostet kommunen alt inklusiv. Hvis de på denne måde beregnede minimumspriser viser sig at være mindre end prisen i andre sammenlignelige udstykninger i kommunen, kan byrådet beslutte at hæve minimumsprisen. Grundene udbydes

herefter til salg, således at alle interesserede kan byde, dog således at der ikke kan bydes mindre end minimumsprisen. Den pris, der bliver budt på den enkelte grund, må efter kommunens opfattelse afspejle markedsprisen. De grunde, der ikke bliver solgt på denne måde, bliver annonceret til salg på kommunens hjemmeside til mindsteprisen.

Statsforvaltningens udtalelse:

Statsforvaltningen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. styrelseslovens § 48, stk. 1.

Ved kommunernes salg af fast ejendom indebærer dette blandt andet, at statsforvaltningen fører tilsyn med, at kommunens salg af faste ejendomme sker til markedsprisen.

Der påhviler kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Det er ikke en betingelse, at kommunens får sine grunde vurderet af uafhængige ejendomsmæglere, men det vil ofte være naturligt, at kommunens vurdering tager udgangspunkt i en sådan vurdering.

Statsforvaltningen finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at de fastsatte priser svarer til markedsprisen. Statsforvaltningen har herved lagt vægt på, at kommunens grundpriser pr. 1. januar 2011 tager udgangspunkt i de priser, der var gældende før, og at priserne er fastsat under hensyntagen til antallet af grunde, der er solgt i området, samt den generelle samfundsmæssige udvikling på ejendomsmarkedet.

Statsforvaltningen har ikke kommentarer til kommunens generelle praksis for prisfastsættelse af grunde.

Udtalelsen vil snarest blive offentliggjort på www.statsforvaltning.dk.

Med venlig hilsen

Stine Bilstrup Rask