



Faxe Kommune

Dato: 01-11-2017

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

**Sagsnummer.:** 2016 - 67915

**SAGSBEHANDLER:**

Christian Bernhard

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

[www.ast.dk](http://www.ast.dk)

## Henvendelse vedrørende Faxe Kommunes køb af faste ejendomme

Statsforvaltningen har modtaget en henvendelse af 6. september 2016 fra X (anonymiseret byrådsmedlem) - på vegne af et antal medlemmer af byrådet i Faxe Kommune - vedrørende kommunens køb af to ejendomme beliggende Hovedgaden 35 og 37 i Faxe Ladeplads til nedrivning for en samlet pris på 3,3 mio. kr.

Faxe Kommune har på baggrund af henvendelsen afgivet udtalelse af 14. oktober 2016 til Statsforvaltningen om kommunens beslutning om køb af ejendommene.

Faxe Kommune har den 13. oktober 2017 afgivet en supplerende udtalelse til Ankestyrelsen om kommunens beslutning om køb af ejendommene.

Tilsynet med kommunerne varetages fra 1. april 2017 af Ankestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 47, stk. 1.

### Resumé

Oplysningerne i sagen giver ikke Ankestyrelsen grundlag for at fastslå, at kommunen har overholdt forpligtelsen til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen på ejendommene.

Ankestyrelsen har dog besluttet ikke at foretage videre som følge af henvendelsen, idet der ikke er oplysninger, der tyder på, at kommunen har betalt mere end markedsprisen for ejendommene.

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

## **Sagens baggrund**

De pågældende byrådsmedlemmer oplyser i deres henvendelse af 6. september 2016, at et flertal i Faxe Kommune har besluttet at indgå en aftale om køb af arealet for 3,3 mio. kr., selv om kommunens administration har vurderet, at salgstilbuddet for de to ejendomme er for højt både i forhold til den offentlige ejendomsværdi på 1,95 mio. kr., og mæglervurdering på 850.000 kr. for Hovedgaden 35. Det er på den baggrund deres opfattelse, at det er økonomisk uforsvarligt at betale mere end en mio. kr. ekstra, og at der købes til langt over markedsprisen.

De pågældende byrådsmedlemmer har tillige anført, at det er deres opfattelse, at der ikke er særlige forhold til stede, der kan begrunde kommunens erhvervelse af ejendommene.

Kommunen oplyser følgende i udtalelse af 14. oktober 2016 til Statsforvaltningen:

”Et byråds flertal har ved en beslutning den 25. august 2016 valgt, at købe ejendommene Hovedgaden 35 og Hovedgaden 37, 4654 Faxe Ladeplads for en samlet købspris på 3.300.000 kr.

Byrådet har på sit møde den 13. oktober 2016 behandlet henvendelsen og besluttede at give følgende udtalelse til Statsforvaltningen, Tilsynet:

### **Baggrund**

Ejendommen Gefion, Hovedgaden 35, som tidligere har huset hotel, restaurant og diskotek, har i adskillige år været diskussionsemne i Faxe Kommune, fordi bygningen forfalder mere og mere.

Den 16. april 2015 besluttede det samlede byråd at reservere et beløb på brutto 2.000.000 kr. af landsbyuljemidlerne til eventuelt opkøb af Gefion alene. Det blev endvidere besluttet, at give administrationen bemyndigelse til køb af ejendommen for maksimalt dette beløb. Se vedlagte udskrift af beslutningsprotokollen.

Da ejeren af Gefion også ejer naboejendommen Hovedgaden 37, blev det under administrationens forhandlinger med ejeren drøftet, om ejeren ville sælge begge ejendomme. Ejendommen Hovedgaden 37, er et enfamilieshus opført i 2003.

Ejerens ufravigelige salgstilbud til administrationen var følgende:

- Ejendommen Hovedgaden 35 (Gefion) kan købes for 1.800.000 kr.
- Ejendommen Hovedgaden 35 (Gefion) samt ejendommen Hovedgaden 37, kan købes for tilsammen 3.300.000 kr.

Administrationen fandt umiddelbart, at det modtagne salgstilbud for ejendommene var for højt. Både tilbuddet om køb af Gefion for 1.800.000 kr. og tilbuddet om køb af begge ejendomme for 3.300.000 kr.

### **Byrådets udtalelse**

Byrådet har med bekymring set til, at ejendommen, Hovedgaden 35 (Gefion) forfalder mere og mere. Med sin centrale placering i Faxe Ladeplads, virker bygningen særdeles skæmmende.

Der er en igangværende positiv udvikling af lokalområdet, med øget tilflytning og engagement hos borgerne. Hvor der lige er etableret en ny dagligvarebutik og endnu en

er på vej, således udstrålingen og oplevelsen af bymidten i området vil blive væsentlig forhøjet ved fjernelse af de to nævnte ejendomme.

Det har været magtpåliggende for byrådet at erhverve ejendommen med henblik på byudvikling og forskønnelse, der skal opfylde og virkeliggøre kommuneplanens intention om et turismeområde hvor helhed og sammenhæng mellem havnen og byen er indbydende og smukt. Planen er, at der nu i samarbejde med borgerne i Faxe Ladeplads og med ejerne af de omkringliggende ejendomme, skal udarbejdes en konkret helhedsplan for området.

Faxe Kommune ejer i forvejen arealerne foran Gefion og umiddelbart ved siden af ejendommen Hovedgaden 37. Se vedlagte kortbilag, hvor det med rødt markerede viser de kommunalt ejede arealer og det med gråblå slørede areal i midten viser de ejendomme, der købes med byrådets beslutning.

Byrådet anser ejerens salgspris for at være markedsprisen, idet det er prisen, hvis kommunen vil erhverve ejendommen. På den baggrund, er der heller ikke tale om ulovlig støtte til enkeltpersoner, da formålet med at erhverve ejendommene er til forskønnelse af området, og beslutningen er således ikke motiveret i varetægelse af ejerens interesser.

Byrådets flertal er ikke enig med mindretallet i, at købet er udtryk for økonomisk uforvarlig forvaltning. Byrådet anser det for bydende nødvendigt, at ejendommene kommer på kommunale hænder, så området kan forskønnes til gavn for borgerne i Faxe Ladeplads og for turismen i området.

Lovgrundlaget for byrådets beslutning om køb af ejendommene er kommunalfuldmagtsreglerne og Byfornyelsesloven, herunder puljerne til landsbyfornyelse og bygningsfornyelse. Faxe Ladeplads opfylder betingelserne for støtte fra puljerne."

Kommunen oplyser følgende i udtalelse af 1. oktober 2016 til Ankestyrelsen:

"Byrådet har behandlet sagen på sit møde den 12. oktober 2017, hvor det blev besluttet at udtale følgende:

Byrådets flertal har erhvervet ejendommene til lovligt kommunalt formål, nemlig byudvikling. Der er endnu ikke taget konkret stilling til, hvad arealet skal anvendes til nu, hvor ejendommene er revet ned. Det skyldes, at byrådet vil have dialog med borgerne i området, for at få ideer til den fremtidige anvendelse af arealerne."

(...)

"Ejeren af de pågældende ejendomme var ikke selv interesseret i at drive erhverv fra erhvervsejendommen, og den blev ikke vedligeholdt. Under hensyn til ejendommens centrale beliggenhed, vurderede et flertal i byrådet, at det ville være økonomisk forsvarligt at erhverve ejendommen til den udbudte pris. Begrundelsen herfor er, at flertallet ikke vurderede, at ejeren ville sætte prisen lavere, da han i årevis ikke har været villig til at sælge ejendommen og samtidig har forlangt 2,0 mio. kr. alene for Hovedgaden 35.

Definitionen af markedspris er den pris, som under hensyn til udbud og efterspørgsel vil kunne opnås på markedet. Da ejeren ikke kunne forventes at gå ned i pris, heller ikke selvom kommunen havde afslået hans tilbud, vurderede byrådets flertal, at det var

markedsprisen. Der var orienteret om, at prisen oversteg ejendomsvurderingerne, men ejendomsvurderingerne svarer langt fra altid til markedsprisen.

Der skal gøre opmærksom på, at handlen vedrørte en erhvervsejendom fra 1920 (Hovedgaden 35) med et samlet erhvervsareal på 425 m<sup>2</sup> og en bolig på 73 m<sup>2</sup>, samt et fritliggende enfamilieshus fra 2003 (Hovedgaden 37) på 85 m<sup>2</sup> plus indbygget carport på 27 m<sup>2</sup>. De erhvervede arealer udgør i alt 1.372 m<sup>2</sup>.

Ejendommene var begge beliggende helt centralt i Faxe Ladeplads, som er kommunens havne- og turistby.

Som det fremgår af sagsfremstillingen til Byrådets møde den 25. august 2016, blev der i juli 2015 udarbejdet en vurderingsrapport af et uvildigt ejendomsmæglerfirma for ejendommen Hovedgaden 35. Vurderingen var, at ejendommen ved et normalsalg kunne indbringe 850.000 kr.

Byrådets flertal skal hertil bemærke, at vurderingen er indhentet til intern brug i forbindelse med forhandlingerne med den tidligere ejer, og at ejendomsmægleren i rapporten har taget en række forbehold. Vurderingen har bl.a. som forudsætning, at lejligheden på 1. sal er udlejet, hvilket påvirker markedsprisen i nedadgående retning. Desuden var der en tinglyst servitut, der fastslog, at der kun måtte drives hotel- og restaurationsvirksomhed fra ejendommen. Herudover trængte ejendommen til renovering ude og inde.

Der er ikke lavet en tilsvarende vurderingsrapport for ejendommen Hovedgaden 37, men som det fremgår ovenfor, var der tale om et nyere enfamilieshus med god beliggenhed. Det skal bemærkes, at der for tidener 1/2-dobbelthus fra 2004 på 91 m<sup>2</sup> til salg i kommunen til 1.495.000 kr.:  
<https://www.boligsiden.dk/salg/162950682>.

Byrådets flertal vurderer, at prisen i vurderingsrapporten for Hovedgaden 35 er lavt sat, fordi der er en række forhold og forudsætninger, som påvirker markedsprisen negativt. Byrådet købte ejendommene uden lejere, og den tinglyste servitut samt vedligeholdelseefterslæbet havde ingen konkret betydning for kommunens køb af ejendommene til nedrivning. Byrådets flertal finder ikke, at det kan udelukkes, at en interesseret køber ville give samme pris for de to ejendomme, som kommunen har gjort.

Byrådets flertal fastholder på baggrund af ovenstående, at der er handlet økonomisk forsvarligt ved købet af ejendommene, og at der ikke er grund grundlag for at for at tro, at den udbudte pris overstiger markedsprisen.”

### **Ankestyrelsens kompetence**

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

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, jf. kommunestyrelseslovens § 50.

Efter kommunestyrelseslovens § 48 a, beslutter Ankestyrelsen, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ved lov nr. 176 af 21. februar 2017 er § 48 a i kommunestyrelsesloven ændret. Ændringen finder ikke anvendelse på henvendelser, der er modtaget før den 1. april 2017.

## **Ankestyrelsens vurdering**

Ankestyrelsen har noteret sig, at Faxe Kommune har henvist til kommunalfuldmagtsreglerne og byfornyelsesloven som hjemmel for kommunens byrådet beslutning for at købe ejendommene.

Efter byfornyelseslovens § 38 d, jf. bekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 af lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan kommunalbestyrelsen opkøbe nedslidte ejendomme beliggende i byer med færre end 5.000 indbyggere eller i det åbne land med henblik på istandsættelse eller nedrivning.

Kommuner er i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom underlagt den almindelige kommunalretlige grundsætning om pligt til at handle økonomisk forsvarligt efter kommunalfuldmagtsreglerne. Det indebærer blandt andet, at kommunen som hovedregel højst må betale markedsprisen ved køb af en fast ejendom. Hvis kommunen betaler mere end markedsprisen, vil det kunne indebære en ulovlig begunstiging af sælgeren.

En kommune kan have en særlig interesse i at erhverve en bestemt ejendom for at opnå et lovligt kommunalt formål. I sådanne tilfælde er kommunen ikke afskåret fra at betale en særlig liebhaverpris, hvis det er nødvendigt for at erhverve ejendommen. Der henvises til Statsforvaltningens udtalelse af 26. oktober 2011 vedrørende Hillerød Kommunes køb af jord (j.nr. 2010-613/915), som er offentliggjort på Statsforvaltningens hjemmeside.

Hvor der i øvrigt er et lovligt kommunalt formål, indebærer den omstændighed, at virkningen af en kommunal disposition er til fordel for en enkelt person eller virksomhed, ikke i sig selv, at den pågældende disposition bliver ulovlig.

Ved køb af en ejendom påhviler der kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, for eksempel ved konsultation af en ejendomsmægler eller undersøgelser af prisniveauet for sammenlignelige ejendomme. Der kan således ikke lægges vægt på alene den offentlige vurdering af ejendommen.

I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris, og 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.

Efter grundsætningen om økonomisk forsvarlighed har en kommune en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, som kommunen lovligt kan foretage efter kommunalfuldmagtsreglerne. Kommunen har således pligt til at udvise ansvarsbevidsthed i sine økonomiske anliggender, så der ikke påføres kommunen udgifter, der kunne være undgået. Fastlæggelsen af, hvad der er økonomisk forsvarligt, må bero på den konkrete situation, og der må som udgangspunkt gives kommunalbestyrelsen et bredt spillerum med hensyn til anvendelsen af kommunale midler.

Det antages som ovenfor nævnt, at der er rum for et betydeligt skøn ved vurderingen af, om en given disposition er økonomisk forsvarlig. Den retlige grænse, som retsgrundsætningen om økonomisk forsvarlighed trækker, vil ofte være sammenfaldende med den situation, hvor et personligt erstatningsansvar for kommunalbestyrelses- eller regionsrådsmedlemmer kan være relevant, jf. §§ 50 c og 50 d i kommunestyrelsesloven. En økonomisk disposition vil således kunne anses for uforsvarlig, når den strider imod erstatningsrettens uskrevne normer for forsvarlig adfærd. Dette kan være tilfældet, hvor tilsidesættelsen af kommunens økonomiske interesser er så oplagt, at dispositionens uforsvarlighed har eller burde have stået kommunalbestyrelsen klar. Ofte vil det imidlertid være en politisk afgørelse, hvorledes kommunalbestyrelsen prioriterer anvendelsen af myndighedens økonomiske midler, og der skal

ganske meget til for, at grundsætningen om forsvarlig økonomisk forvaltning kan anses for brudt.

Der henvises til "Kommunernes opgaver. Kommunalfuldmagten mv." af Karsten Revsbech, 3. udgave 2015, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, s. 109, 197ff og 215.

Ankestyrelsen har noteret sig det oplyste om baggrunden for kommunens erhvervelse af de omhandlede ejendomme, som er byudvikling og forskønnelse af lokalområdet i Faxe Ladeplads. På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer vi, at kommunen med erhvervelsen har varetaget en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommene og dermed deres anvendelse. Der ses således ikke at være varetaget et ulovligt formål ved erhvervelsen, og vi må lægge til grund, at der er hjemmel til byrådets erhvervelse af ejendommene efter byfornyelseslovens § 38 d.

Jf. ovennævnte kommunale forpligtelse til at udfolde sædvanlige rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen i forbindelse med køb af ejendom, kan kommunen til brug for vurderingen af markedspris indhente uafhængige ejendomsmæglervurderinger, tage udgangspunkt i kommunens erhvervelsespris og/eller den seneste ejendomsvurdering samt undersøge salgspriser for andre tilsvarende ejendomme.

Byrådet har på møde den 25. august 2017 konkret vurderet spørgsmålet om, hvorvidt salgstilbuddet på 3,3 mio. kr. for de to ejendomme er udtryk for markedsprisen. Efter sagsfremstillingen til beslutningsprotokollen for byrådets møde må det lægges til grund, at de elementer, der er indgået ved kommunens fastsættelse af markedsprisen, er en mæglervurdering for den ene ejendom Hovedgaden 35, oplysninger om den offentlige vurdering af de to ejendomme, og administrationens vurdering af, at salgstilbuddet var for højt. Der er ikke anført nærmere om baggrunden for administrationens vurdering.

Ankestyrelsen vurderer på den baggrund, at byrådet traf sin beslutning på et utilstrækkeligt oplysningsgrundlag, idet der ikke på købstidspunktet var tilvejebragt et grundlag, der underbyggede byrådets vurdering af, at ejendommene blev prissat til markedspris.

Det er således Ankestyrelsens vurdering, at oplysningerne i sagen ikke giver grundlag for at fastslå, at kommunen på købstidspunktet havde sikret sig, at kommunen overholdt sin forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen.

De foreliggende oplysninger giver dog ikke Ankestyrelsen grundlag for at antage, at Faxe Kommune har betalt mere end markedsprisen ved købet af ejendommene i 2016 til en pris på 3,3 mio. kr.

I denne forbindelse har vi noteret os oplysningerne om, at byrådets flertal vurderer, at prisen på 850.000 kr. i vurderingsrapporten for ejendommen Hovedgaden 35 var sat for lavt grundet en række forbehold og en servitut om begrænset anvendelse af ejendommen til hotel- og restaurationsvirksomhed. Vi har ligeledes noteret os oplysningerne om, at der ikke foreligger en tilsvarende mæglervurdering for ejendommen Hovedgaden 37, og at der aktuelt er en ejendom fra 2004 på 91 m<sup>2</sup> til salg i kommunen for 1,5 mio. kr.

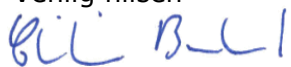
På denne baggrund finder Ankestyrelsen ikke grundlag for foretage yderligere undersøgelser som følge af henvendelsen om kommunens køb af ejendommene foretaget i 2016.

Ankestyrelsens går ud fra, at kommunen fremadrettet vil sikre sig, at kommunen overholder kommunalfuldmagtsreglerne, herunder at kommunen vil udfolde sædvanlige og rimelige

bestræbelser på at konstatere markedsprisen i forbindelse med kommunens køb af fast ejendom.

Ankestyrelsen har sendt dette brev til Faxe Kommune og X.

Venlig hilsen



Christian Bernhard