

Fredericiavej 16
7000 Fredericia

2-3) Se bagerst

Dato: 28 FEB. 2001
Kontor: 2. kommunekontor
J. nr.: 1999/11122/600-1
Sagsbeh.: CV
Fil-navn: veksø.udt

Ved brev af 20. september 1999 har De klaget til Indenrigsministeriet over en udtalelse af 10. september 1999 fra Tilsynsrådet for Vejle Amt vedrørende Fredericia Byråds beslutning af 3. april 1995 om at sælge 43.500 m² erhvervsjord i Taulov til Veksø-Taulov Fabrikation og Handel I/S (herefter Veksø Taulov I/S), samt om at købe virksomhedens ejendom, beliggende Taulov Kirkevej 60, 7000 Fredericia.

I Deres klage har De bl.a. anført, at Fredericia Byråd efter Deres opfattelse har handlet uforsvarligt og er ansvarlig for, at kommunen er påført et tab. De har endvidere anført, at baggrunden for Deres klage er, at De ønsker at få stoppet byrådets ydelse af økonomisk støtte til virksomheder på bekostning af borgernes skatter og afgifter.

Indenrigsministeriet har nu afsluttet sin undersøgelse af sagen. Det er Indenrigsministeriets opfattelse, at Tilsynsrådet for Vejle Amts udtalelse af 10. september 1999 ikke er udtryk for en urigtig retsopfattelse eller hviler på et urigtigt faktisk grundlag. Indenrigsministeriet foretager sig herefter ikke videre i sagen.

Her følger en redegørelse for sagens baggrund og derefter en nærmere begrundelse for Indenrigsministeriets opfattelse.

Sagens baggrund

På baggrund af gentagne klager over miljømæssige gener fra Veksø-Taulov I/S, Taulov Kirkevej 60, Fredericia, indledtes i 1993 et samarbejde mellem virksomheden og naboerne. Virksomheden foretog som resultat heraf forskellige - hovedsageligt støjdæmpende - foranstaltninger.

Følgende fremgår af et notat af 6. februar 1995 fra miljøafdelingen, Fredericia Kommune:

"Forvaltningen vurderer, at det med virksomhedens nuværende placering tæt på boligbebyggelse vil blive problematisk at miljøgodkende virksomheden, på trods af de gennemførte støjdæmpende tiltag.

Endvidere vurderes det, at der fortsat kan forventes klager. Således er der ifølge grundejerforeningens brev af 1. december 1994 stadig støjgener fra virksomheden, selvom de nævnte tiltag er gennemført."

Det rådgivende ingeniørfirma Jens Johansen a/s udførte i 1995 en miljøundersøgelse for Fredericia Kommune af Taulov Kirkevej 60 med henblik på ændring af arealanvendelsen. Følgende fremgår

af en rapport af 27. marts 1995, som Jens Johan Andersen a/s har udarbejdet om denne miljøundersøgelse:

"Resultatet af undersøgelsen er, at der ikke vurderes at være miljømæssige problemer forbundet med at ændre arealanvendelsen til mere følsomme formål, idet der er lagt vægt på, at der ikke er sket fladeforurening med tungmetaller. Mindre oprensninger må dog forventes i forbindelse med de nedgravede olieinstallationers optagelse.

...

Der bør dog udføres en revurdering af arealet, når de eksisterende bygninger er nedrevet, ligesom begrænsede oprensninger må påregnes i forbindelse med optagelse af de nedgravede olieinstallationer."

Følgende fremgår af mødeprotokollen fra byrådets møde den 3. april 1995:

"Økonomiudvalget anbefaler, at Veksø Taulov I/S overtager 43.500 m² erhvervsjord i Taulov pr. 1.7.1995 til en købspris af 4.602.000 kr. incl. tilslutningsafgifter til kloak, el og vand.

Betaling herfor sker med 50 % af 4.602.000 kr. pr. 1.1.1996 og de sidste 50 % pr. 1.1.1997.

Kommunens købspris for Veksø's bygninger og grund på Taulov Kirkevej 60 udgør 4.602.000 kr. og overtages pr. 1. april 1995 med betaling pr. samme dato.

Forrentning af købesum indtil betaling sker med en procent svarende til discontoen.

Fra 1.4.1995 - 1.4.1996 lejer Veksø Taulov I/S sig ind i bygningerne på Taulov Kirkevej for en pris af 700.000 kr., som betales pr. 1. januar 1996.

...

Beslutning:

...

Alle medlemmer tiltrådte indstillingen fra Økonomiudvalget, bortset fra [redacted] som stemte imod."

Følgende fremgår af et telefonnotat af 10. april 1995 fra kommunaldirektøren i Fredericia Kommune:

"Inden Økonomiudvalgets møde den 29. marts 1995 har jeg telefonisk drøftet Veksø-sagen med [redacted], Vejle Amts Tilsynsråd.

Til [redacted] har jeg oplyst, at sagen drejer sig om, at Fredericia Kommune vil købe Veksø's fabriksejendom i Taulov ... til normal pris (ejendomsvurderingens størrelse blev nævnt) med henblik på, at kommunen herefter ville nedrive bygningerne og videresælge grunden til et almennyttigt boligselskab.

Salgsprisen til boligselskabet, oplyste jeg, ville blive beregnet på den måde, hvorpå vi normalt beregner salgspriser til almennyttige boligselskaber.

Formålet med købet af Veksøs fabriksbygninger blev af mig oplyst at være at løse miljøproblemer i området forårsaget af virksomheden (især støj) og at løse boligforsyningsopgaver.

Endvidere oplyste jeg, at Fredericia Kommune samtidig ville sælge en erhvervsgrund til Veksø beliggende i vores erhvervsarealer i Taulov med henblik på, at Veksø kunne opføre en ny virksomhed.

Vores salgspris ville blive forhandlet og fastsat på sædvanlig vis - dvs. salg på almindelige markedsvilkår.

Alt i alt ville kommunen pådrage sig et umiddelbart tab ved at købe Veksø til markedspris, rive bygningerne ned og derefter videresælge til boligselskab til en betydelig lavere pris.

██████████ var af den opfattelse - efter drøftelse med amtmanden - at der var tale om lovlig disposition, idet købet af Veksøs bygninger havde planmæssige formål, nemlig både miljøplanformål og boligforsyningsformål."

Det fremgår af endeligt skøde af 14. juni 1995, at Fredericia Kommune pr. 1. april 1995 overtog ejendommen matr. nr. 1 r Krybily, Taulov, beliggende Taulov Kirkevej 60, fra Vek-Tau Leasing A/S og Ege Leasing ApS for 4.602.000 kr. til kontant erlæggelse pr. overtagelsesdagen. Det fremgår endvidere af skødet, at sælger anviser lejer, Veksø Taulov I/S, til bygningerne fra 1. april 1995 til 1. april 1996 for 700.000 kr.

Det fremgår endvidere af betinget skøde af 14. juni 1995, at Veksø Taulov I/S pr. 1. juli 1995 overtog delareal nr. 2 af matr. nr. 8b Børup by, Taulov, fra Fredericia Kommune for 4.602.000 kr. Det fremgår, at købesummen skulle erlægges med 50 % pr. 1. januar 1996 og 50 % pr. 1. januar 1997.

Fredericia Byråd vedtog den 2. februar 1996 lokalplan nr. 145. Lokalplanen omfattede Taulov Kirkevej 60, som hidtil havde været omfattet af lokalplan nr. 78. Ved lokalplan nr. 145 blev det pågældende område udlagt til boligformål med mulighed for bebyggelse i 1 til 1½ etage. Lokalplanen blev offentlig bekendtgjort den 24. februar 1996.

Følgende fremgår af en rapport fra Jens Johan Andersen a/s af 3. oktober 1996:

"Vedr.: Veksø, Taulov Kirkevej 60, Taulov, 7000 Fredericia.

...

I forbindelse med salg af ovennævnte adresse blev der i marts 1995 foretaget en generel forureningsundersøgelse af grunden. Ved det omhandlede dieseltankanlæg blev der konstateret en olieforurening, som skulle vurderes ved optagning af tankanlægget.

Kort resumé af det efterfølgende forløb:

- Jan. 1996 konstaterer Veksø et tab af dieselolie fra anlægget. På den baggrund blev anlægget fjernet.
- Under tanken blev der konstateret en oliekoncentration på 5800 mg/kg TS. Kilden til forureningen var en utæt samlemuffe på sugeledningen.

- Den 96.08.15. er oprensningen igangsat, uden en nærmere afgrænsning af forureningen. ... Gravearbejdet blev standset for nærmere undersøgelser.

...

- På møde den 96.09.11. aftales det, at forureningen skulle afgrænses og der skulle udarbejdes et forslag til oprensning.

...

5. Oprensningsforslag.

Ud fra en teknisk/økonomisk vurdering anbefales det, at oprensningen sker ved bortgravning."

Af mødeprotokollen fra økonomiudvalgets møde den 20. november 1996 fremgår bl.a. følgende:

"Ejendomsdispositioner - ansøgning om bevilling til oprensning af olieforurening på arealet til boligområde på Taulov Kirkevej 60, Taulov

...

Vejle Amt har i samarbejde med Fredericia Kommune og rådgivende ingeniørfirma Jens Johan Andersen fundet frem til, at der skal opgraves et jordareal og følgende rensning af dette, som i alt beløber sig til et skønnet beløb på kr. 400.000. Denne løsning kan accepteres af Vejle Amt.

Forinden salg af boligarealet er det nødvendigt, at jorden bliver fjernet, så arealet kan sælges uden forurening.

Sagen har været drøftet med Veksø Taulov A/S, og selskabet er af den opfattelse, at det ikke vil bekoste noget til fjernelse af jord mv.

Sagen har været forelagt kommunens advokat [redacted] der udtaler, at det er meget tvivlsomt, om kommunen kan tvinge (ved dom) Veksø Taulov A/S til at betale hele eller dele af udgiften.

...

Beslutning:

Kommunaldirektøren bemyndiges til at forhandle en forligsløsning med sælger. Økonomiudvalget vedtager i øvrigt, at grunden kan sættes til salg med vilkår om overtagelse af grund som den forefindes."

Det fremgår af mødeprotokollen fra byrådets møde den 3. februar 1997, at byrådet har besluttet at sælge den pågældende grund (Veksøgrunden) til R.A.Ussing & Søn A/S for 450.000 kr., således at køber selv renser og betaler for oprensning af olieforureningen.

Det fremgår af endeligt skøde af 4. marts 1997, at Fredericia Kommune pr. 1. april 1997 har overdraget matr. nr. 1r Krybily, Taulov, til R.A. Ussing & Søn A/S for 450.000 kr. Det fremgår bl.a. af skødet, at:

"Køber overtager grunden med konstateret olieforurening i henhold til undersøgelse foretaget af Jens Johan Andersen A/S ... med udarbejdet rapport af 3. oktober 1996.

Køber er forpligtet til for egen regning at rense grunden for olieforureningen i henhold til rapportens oprensingsforslag. ...

Køber byggemodner selv arealet for egen regning.

...

a. Bebyggelse af grunden skal påbegyndes inden 1 år efter overtagelsesdagen.

b. Køber er forpligtet til at opføre 9 boliger på grunden i henhold til skitseprojekt og købstilbud afgivet den 5. januar 1997.

...

Der er i købesummen taget hensyn til købers udgifter til oprensning af olieforurening."

De har ved brev af 1. januar 1998 klaget til Tilsynsrådet for Vejle Amt over en række dispositioner foretaget af Fredericia Kommune, herunder dispositionerne i forbindelse med køb og salg af ejendommen på Taulov Kirkevej 60. De har i den anledning anført følgende:

"Fredericia Kommune købte den 15. april 1995 virksomheden Veksø's arealer og bygninger til en pris på kr. 4.602.000,-

Købet må ses som et køb kommunen gør for at fastholde virksomheden i Fredericia, hvad der også er lykkedes, idet Veksø købte arealer og byggede en ny fabrik.

Der forelå ikke på daværende tidspunkt planer om ændring af de pågældende arealers benyttelse.

Efterfølgende blev der udarbejdet en lokalplan for området til 6 parcelhusgrunde.

Byrådet godkendte en bevilling på kr. 1.900.000,- til nedrivning af bygningerne og byggemodning af arealerne. Byrådet var vidende om, at tabet ved handelen lå i en størrelsesorden på omkring kr. 5.000.000,- idet byggemodnede grunde i området prismæssigt lå på priser omkring kr. 200.000 - 250.000,-

Kommunen må have opgivet den planlagte udstykning, for den 1. april 1997 sælger man arealerne til en pris på kr. 450.000,-

Byrådet har altså bevidst taget et tab på kr. 4.193.383,- inkl. kr. 41.383 i omkostninger for at hjælpe Veksø af med deres ejendom.

Jeg bedømmer det som en skjult støtte, og ikke en fejl der kan begrundes på manglende forretningstalent. "

Ved brev af 9. januar 1998 til Fredericia Kommune har De bedt kommunen om at oplyse, hvilke udgifter kommunen har haft til byggemodning og fjernelse af bygningerne på ejendommen på Taulov Kirkevej 60.

Fredericia Kommune har ved brev af 26. februar 1998 til Tilsynsrådet for Vejle Amt afgivet en udtalelse i anledning af Deres klage til tilsynsrådet. Kommunen har bl.a. anført følgende:

"I 1993 blev der med baggrund i miljøgenerne startet et samarbejde mellem virksomheden og naboerne med det formål at nedbringe miljøbelastningen fra virksomheden.

Bestræbelserne på at opnå et forhold som var tålelig for alle parter, kunne ikke fuldføres, og det var efterhånden klart, at miljøproblemet kun kunne løses tilfredsstillende ved en udflytning af virksomheden til et egentligt industriområde. Der henvises til vedlagte notat fra miljøafdelingen.

I 1995 forsøgte kommunen at løse miljøproblemet ved gennem en byfornyelsesbeslutning at nedrive bygningerne og anvende arealet til boligformål. Planen måtte opgives, da Bygge- og Boligstyrelsen på forespørgsel meddelte, at styrelsen ikke på det foreliggende grundlag vurderede, at byfornyelsesloven kunne finde anvendelse til formålet.

...

Sideløbende hermed var der indledt forhandlinger om "mageskifte" med virksomheden, samt overvejelser om videresalg af den ejendom, kommunen overtog. Kommunen var i kontakt med LAB om muligheden for at opføre almennyttigt byggeri på ejendommen.

I 1995/96 gennemførte Fredericia Kommune endvidere en lokalplan nr. 145, der udlægger det område, hvor Veksø-virksomheden tidligere var beliggende, til forureningsfølsom arealanvendelse - boligformål - en anvendelse, som er i harmoni med naboarealernes anvendelse.

Undervejs i forløbet, og inden byrådet får forelagt sagen til afgørelse, drøftes "mageskiftet" med Tilsynsrådets sekretariat, jf. vedlagte notat, og det skal her fremhæves,

at Fredericia Kommune har købt ejendommen til ejendomsvurderingen

at Fredericia Kommune har solgt erhvervsareal til Veksø-Taulov Fabrikation og Handel I/S til den almindelige salgspris, som kommunen anvender i det pågældende område.

...

Ejendommen blev udbudt til salg med offentlig annoncering, jf. vedlagte kopi af annonce.

Ejendommen blev solgt til den eneste tilbudsgiver og med overtagelse d. 1. april 1997 for en kontant pris på kr. 450.000. Denne prisfastsættelse skal ses i sammenhæng med nedennævnte krav.

...

at køber bærer alle omkostninger til oprydning efter olieforureningen

at køber afholder omkostninger til byggemodningen

at kommunen forbeholdt sig at stille krav til projektets udformning

at der maksimalt kunne opføres 9 boliger på ejendommen med henvisning til den støjbyggelinie, der gælder i forhold til Kolding Landevej."

Det fremgår af et notat af 4. marts 1998, som Fredericia Kommune har udarbejdet som svar på Deres anmodning af 9. januar 1998, at kommunens udgifter har været 671.800 kr.

De har ved brev af 6. marts 1998 kommenteret Fredericia Kommunes udtalelse af 26. februar 1998, og har i den forbindelse angivet, at kommunens tab rettelig er 4.865.183 kr., og ikke - som De tidligere havde angivet - 4.193.383 kr., idet kommunens udgifter til nedrivning af bygningerne også skulle medregnes. De har anført, at kommunens planmæssige overvejelser først fremkom efter kommunen havde købt ejendommen, idet området på salgstidspunktet var udlagt til erhvervsformål, og der ingen officielle planer var om ændring heraf. De har endvidere anført, at kommunen løste virksomhedens miljøproblemer ved købet, og samtidig hermed tillige løste virksomhedens problemer med en større udvidelse af virksomheden.

Tilsynsrådet for Vejle Amt har ved brev af 6. august 1998 til Fredericia Kommune anmodet kommunen om en supplerende udtalelse vedrørende en række nærmere angivne spørgsmål.

Fredericia Kommune har ved brev af 12. november 1998 besvaret de pågældende spørgsmål, og har bl.a. anført følgende:

"Har kommunen inden købet af ejendommen fået foretaget en vurdering af ejendommens handelsværdi, eller har man andre oplysninger om, hvilken pris Veksø ville kunne forvente at få for ejendommen i fri handel?"

Fredericia Kommune havde kontakt til to ejendomsmæglere i begyndelsen af forhandlingerne med Veksø for at få en fornemmelse af prisniveauet for ejendommen.

Der foreligger ikke et konkret vurderingsoplæg fra ejendomsmæglerne, men kontorchef [redacted], som var med i forhandlingsforløbet, og som havde kontakten til ejendomsmæglerne, har udtalt at ejendomsmæglernes bud lå på ca. 7 mio. kr.

Den offentlige ejendomsvurdering på overdragelsestidspunktet var 4.490.000 kr., og købsprisen for ejendommen blev forhandlet til 4.602.000 kr. kontant.

...

Hvilke påbud har kommunen givet Veksø om at løse støjproblemerne, og har Veksø opfyldt disse påbud?

Fredericia Kommune har ikke givet Veksø påbud om at løse støjproblemer.

Der har været en række henvendelser fra naboer om støjproblemer, og det har været kommunens holdning at forsøge at løse disse problemer i en dialog med virksomhed og naboer...

...

Havde kommunen indenfor miljølovgivningens ramme mulighed for at give yderligere påbud til Veksø, herunder påbud, der ville minimere eller løse støjproblemerne?

...

I forbindelse med virksomhedens udflytning til det nye erhvervsområde har virksomheden fået en miljøgodkendelse i henhold til kap. 5 i Miljøloven.

Da Veksø inden udflytningen var omfattet af de almindelige vejledende grænseværdier for støj, kunne Fredericia Kommune have givet Veksø påbud om at overholde disse.

Målinger udført af Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen den 6. juni 1990 viser, at de vejledende grænseværdier på måletidspunktet var overskredet. Kopi af målerapporten vedlægges.

...

Da en del af støjen kom fra udendørs aktiviteter og transport, ville det have været svært - for ikke at sige umuligt - at løse alle problemerne på en for naboerne tilfredsstillende måde.

Er der andre industrivirksomheder i området, hvor Veksø støjede, og er/var der også miljøproblemer med disse?

Der er ikke andre industrivirksomheder i det område, hvor Veksø var placeret.

...

Fredericia Kommune føler trang til at fremhæve, at det er lovligt at erhverve fast ejendom, når kommunen varetager lovlige kommunale interesser.

Fredericia Kommune erhvervede ejendommen med den hensigt at inddrage arealet til boligformål og rekreative grønne formål i lighed med de tilstødende områder."

De har ved brev af 14. februar 1999 kommenteret Fredericia Kommunes brev af 12. november 1998. De har i den forbindelse bl.a. anført vedrørende ejendomsvurderingen af den omhandlede ejendom, at vurderingen var baseret på en ejendom med en produktionshal, hvor værdien var afhængig af de muligheder der var for produktion i hallen, og at værdien for kommunen ikke er ejendomsvurderingen, men værdien af den senere udnyttelse.

Ved brev af 1. juni 1999 fra Tilsynsrådet i Vejle Amt til Fredericia Kommune har tilsynsrådet anmodet kommunen om at oplyse, hvad årsagen er til, at kommunen modtager sin betaling fra Veksø-Taulov I/S for erhvervsjorden (matr. nr. 8b, Børup By) i rater den 1. januar 1996 og 1997, når kommunen den 1. april 1995 betaler samme pris kontant til virksomheden for ejendommen på Taulov Kirkevej 60.

Tilsynsrådet har endvidere anmodet kommunen om at oplyse, om erhvervsjorden, som Veksø Taulov I/S køber, har været i offentligt udbud, og - for så vidt angår ejendommen på Taulov Kirkevej 60 - hvad den sædvanlige pris for tilsvarende jord i området ville være.

Tilsynsrådet for Vejle Amt har endvidere ved brev af 1. juni 1999 anmodet Miljø og Energiministeriet om en udtalelse om, hvilke muligheder Fredericia Kommune havde i perioden fra 1990 til 1996 for at få virksomheden på Taulov Kirkevej til at begrænse støjgenerne, som blev påført naboerne.

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, har ved brev af 23. juni 1999 oplyst følgende:

"Det er Landsplanafdelingens vurdering, at kommunen ikke kunne begrænse virksomhedens støjgener efter planlovgivningen.

Virksomheden var omfattet af lokalplan 78 (erhvervsområde ved Krybily Kro), som ikke indeholder støjregulerende bestemmelser."

Miljøstyrelsen har ved brev af 25. juni 1999 til tilsynsrådet oplyst følgende:

"Miljøstyrelsen skal indledningsvis bemærke, at det fremsendte sagsmateriale ikke er tilstrækkeligt omfattende til at det er muligt fuldt ud at bedømme den foreliggende sag.

Således som sagen foreligger oplyst for Miljøstyrelsen, er der tale om en virksomhed, der er omfattet af listen over godkendelsespligtig virksomhed i henhold til bekendtgørelse nr. 794 af 9. Dec. 1991 (formentlig under listepunkt A6, - virksomheder i øvrigt med forarbejdning af jern, stål eller metaller med et hertil indrettet produktionsareal på 1000 m² eller derover).

Virksomheden må antages at være etableret inden Miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden, idet det foreligger oplyst, at den på det omhandlede tidspunkt (1990-1996) ikke var miljøgodkendt efter reglerne i ovennævnte bekendtgørelse.

Da der er tale om en listevirksomhed for hvilken der ikke i en miljøgodkendelse har været fastsat nærmere angivne grænser for virksomhedens støjbelastning af omgivelserne, har kommunen som tilsynsmyndighed haft mulighed for at meddele påbud om afhjælpende foranstaltninger i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 41, idet det efter det oplyste har foreligget godtgjort, at støjen fra virksomheden har overskredet de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsen har ikke hermed taget stilling til hvorvidt kommunen burde have meddelt virksomheden et påbud, eller om det har været mere hensigtsmæssigt at søge problemerne løst i en dialog med virksomheden."

Fredericia Kommune har ved brev af 25. juni 1999 til Tilsynsrådet for Vejle Amt afgivet supplerende oplysninger. Kommunen har bl.a. oplyst følgende:

"Vedrørende betalingstidspunkter

Det var et led i handlen, at betalingstidspunkterne blev fastsat som det fremgår af skødedokumenterne.

Begrundelsen for at lade Veksø vente med betalingen for det købte jordstykke i Taulov skal ses i lyset af, at kommunen ikke havde byggemodnet jorden på overtagelsestidspunktet, d. 1. juli 1995.

...

Vedrørende offentligt udbud.

Erhvervsjorden, som Veksø købte i Taulov, havde været i offentligt udbud i september 1994.

...

Vedrørende prisfastsættelsen på grunden i Taulov.

Fredericia Kommune har købt råjord i byzone i Taulov til boligformål til 45,00 kr. pr. m² på omtrent samme tidspunkt, som det her omhandlede grundstykke."

Tilsynsrådet for Vejle Amt afholdt den 20. august 1999 et møde med Fredericia Kommune. Følgende fremgår af tilsynsrådets mødenotat af 20. august 2000:

"Kommunen oplyste, at formålet med at købe Veksø's grund i Taulov var planmæssige, for at forskønne den del af Taulov, og for at skaffe flere boliger. Dertil miljöhensyn, at få fjernet især støjproblemer.

Prisen er lidt over ejendomsvurderingen. Kommunen har ikke haft egen ejendomsmægler til at vurdere ejendommen, men det er uhyre sjældent at kommunen kan købe ejendom til en pris i nærheden af ejendomsvurderingen, så det anses som en absolut rimelig pris. De 2 ejendomsmæglere, der er nævnt i sagen er Veksø's repræsentanter.

...

Salg af erhvervsarealer sker efter forhandling, afhængig af størrelsen, jordbundsforhold, og prisen for bygge- modning. Udgangspunktet i Taulov er 125 kr/m². Kommunen har i år solgt til DSB for 65 kr/m², og Veksø betalte 100 kr/m², så det var en god pris kommunen fik for arealet. Man solgte et areal i samme område, samme tid til [redacted] for ca. 95 kr/m².

Veksø betaler sin købepris i 2 rater ½ år og 1½ år efter overtagelsen. Det er ikke sædvanligt at kommunen giver lov til dette, men det er et vilkår der kom ind på et sent tidspunkt i forhandlingerne, og fik hele aftalen til at falde på plads. Dette vilkår bør derfor efter kommunens opfattelse ses i lyset af at alle de forskellige elementer udgør en samlet pakkelsning, som var acceptabel for begge parter."

Fredericia Kommune har ved brev af 27. august 1999 til Tilsynsrådet for Vejle Amt oplyst, at kommunens salgspris for erhvervsjord i Taulov som udgangspunkt er 125 kr. /m², og at der er mulighed for prisreduktion, hvis mulighed for tilslutning til jernbane ikke er til stede, eller hvis der er tale om dårlige jordbundsforhold eller store grunde.

Ved brev af 10. september 1999 til Dem har Tilsynsrådet for Vejle Amt udtalt følgende:

"Tilsynsrådet finder, at det af kommunen oplyste formål med at købe Veksø's ejendom er lovligt. Købet skal foregå på markedsmæssige vilkår, og må navnlig ikke indebære nogen uretmæssig støtte til virksomheden. Kommunen må ikke betale mere for virksomheden, end den er værd ved salg til anden side. Der foreligger ikke nogen vurdering fra en af kommunen antaget ejendomsmægler, der fastslår ejendommens værdi. Tilsynsrådet finder dog ikke, at kommunen har været forpligtet til at indhente en ejendomsmæglervurdering, når kommunen finder selv at kunne vurdere værdien. Tilsynsrådet finder ikke grundlag for at antage, at den aftalte købspris for Veksø's ejendom, der var ca. 100.000 kr. højere end den offentlige ejendomsvurdering, har været urealistisk høj.

Tilsynsrådet finder, at kommunens salg af et areal til Veksø er sket til en pris, som er sædvanlig for salg af tilsvarende jord. Tilsynsrådet har dog hæftet sig ved, at kommunen har givet Veksø en afdragsordning med betaling af købesummen, således at Veksø overtager grunden den 1.7.1995, men først betaler købesummen med

2.301.000 kr. den 1.1.1996 og med 2.301.000 kr. den 1.1.1997. Tilsynsrådet finder ikke, at den omstændighed, at grunden ikke var byggemodnet, kan medføre, at det ville være et sædvanligt vilkår at give henstand med betaling af købesummen. Dette vilkår er derfor efter Tilsynsrådets opfattelse ikke sædvanligt, og ikke lovligt, såfremt vilkåret indebærer en særlig økonomisk begunstiggelse af Veksø. Tilsynsrådet vil dog i den konkrete sag ikke foretage videre vedrørende dette vilkår, men nøjes med at påpege, at et sådant vilkår ikke bør indgå i fremtidige handler.

Kommunens salg af Veksø's grund, efter at fabrikken er nedrevet, er efter Tilsynsrådets opfattelse lovligt, selv om salget sker med et væsentligt tab for kommunen. Salget finder sted efter at arealet har været annonceret til salg via offentligt udbud, og sker til den bedst opnåelige pris ifølge dette udbud."

De har ved brev af 20. september 1999 klaget til Indenrigsministeriet over Tilsynsrådet for Vejle Amts udtalelse vedrørende Fredericia Kommunes støtte til Veksø Taulov I/S ved gennem køb af ejendommen til en for høj pris at have givet kommunen et tab på 4.865.183 kr.

De har i den forbindelse anført, at Fredericia Kommune ikke har købt ejendommen til markedsprisen, idet den forurenede virksomhed ikke kunne sælges til en pris, der lignede vurderingsprisen. De har endvidere anført, at Fredericia Kommune har klaret virksomhedens miljøproblem, idet virksomheden inden den 1. januar 1996 skulle indsende en miljøgodkendelse, og at dette ville blive svært med den nuværende placering.

Tilsynsrådet for Vejle Amt har i brev af 11. november 1999 til Indenrigsministeriet udtalt, at tilsynsrådet i sin udtalelse af 10. september 1999 navnlig lagde vægt på, at det planmæssige formål, som kommunen havde med at erhverve grunden på Taulov Kirkevej 60, var lovligt, men at tilsynsrådet dog også har anset det miljømæssige formål med købet som lovligt.

Tilsynsrådet har i denne forbindelse yderligere for så vidt angår vilkåret om afdragsvis betaling oplyst, at tilsynsrådet ikke har ment at have grundlag for at udtale, at salget ikke er sket på markeds-mæssige vilkår, og at det derfor er ulovligt. Tilsynsrådet har lagt vægt på, at der er tale om et mageskifte, hvor det afgørende for fastlæggelsen af de nærmere vilkår har været styrken af kommunens og virksomhedens interesse i, at aftalen blev gennemført. Efter tilsynsrådets opfattelse ville tilsynsrådet heller ikke ved yderligere undersøgelser have kunnet afklare, om vilkåret om afdragsvis betaling, der isoleret set ikke ville være lovligt, i dette tilfælde måtte betragtes som en ulovlig støtte til virksomheden.

Indenrigsministeriets udtalelse:

Tilsynet med kommunerne varetages af de for hvert amt nedsatte tilsynsråd. Tilsynet er et retligt tilsyn og omfatter kun spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentlige retsgrundsætninger, jf. § 61 i den kommunale styrelseslov (lovbekendtgørelse nr. 810 af 28. oktober 1999).

Tilsynsrådene kan ikke tage stilling til, om kommunernes dispositioner er rimelige eller hensigtsmæssige, eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen. Tilsynet omfatter endvidere kun spørgsmål omfattet af den lovgivning, der særligt retter sig til offentlige myndigheder, herunder kommunerne. De kommunale tilsynsmyndigheder kan således ikke tage stilling til spørgsmål af privatretlig karakter.

Indenrigsministeriet er ikke almindelig klageinstans i forhold til tilsynsrådene, men ministeriet fører tilsyn med, at tilsynsrådene ikke tilsidesætter lovgivningen, og at tilsynsrådernes udtalelser ikke er udtryk for en urigtig retsopfattelse eller hviler på et urigtigt faktisk grundlag, jf. § 61 a i den kommunale styrelseslov.

Fredericia Kommune erhvervelse af ejendommen på Taulov Kirkevej 60

Spørgsmålet om kommuners adgang til at erhverve fast ejendom er ikke generelt reguleret i den skrevne lovgivning. Spørgsmål herom skal derfor afgøres efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse - kommunalfuldmagten - samt efter offentligretlige retsgrundsætninger om saglighed i forvaltningen.

Det er antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis og i den juridiske litteratur, at det efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse som udgangspunkt ikke er en lovlig kommunal opgave at drive handel, håndværk, industri eller finansiel virksomhed. En kommune kan således som udgangspunkt ikke erhverve fast ejendom med henblik på at opnå fortjeneste ved videresalg.

Endvidere har kommuner efter de nævnte grundsætninger en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt, ligesom en kommune ikke gennem ejendoms køb må søge at begunstige enkeltpersoner eller virksomheder.

En kommune kan dog efter de nævnte grundsætninger erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver.

Der kan henvises til Jens Garde og Jørgen Mathiassen, Kommunalret, 1991, side 50, Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 467 f, og Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 28 og 149 ff. Se endvidere Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale Interesse, 1993, side 73 og 92 ff, der dog forholder sig kritisk over for ovennævnte udgangspunkt.

Det er i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antaget, at en kommune ikke er afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dens anvendelse, uanset at kommunen ikke ved erhvervelsen har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse. Tilsynsmyndigheden har i sådanne tilfælde påset, at kommunen ved erhvervelsen ikke har varetaget et ulovligt formål.

En kommune vil kunne erhverve fast ejendom som led i varetagelsen af planmæssige og miljømæssige formål. Det er dog i praksis antaget, at en kommune som udgangspunkt ikke på privatretligt grundlag kan erhverve fast ejendom udelukkende med henblik på varetagelse af formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen, og hvor denne lovgivning anviser midler, der kan anvendes til at opnå formålet. Der kan i denne forbindelse henvises til Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 439 og side 467 f.

Indenrigsministeriet finder, at det på baggrund af kommunens oplysninger i sagen må lægges til grund, at Fredericia Kommunes køb af den omhandlede ejendom på Taulov Kirkevej 60 har været

begrundet i varetagelse af dels miljømæssige formål, dels planmæssige formål, herunder løsning af boligforsyningsopgaver og forskønnelse af området.

Indenrigsministeriet har herved lagt vægt på, at det fremgår af kommunens ovennævnte notat af 6. februar 1995, at kommunen vurderede, at det med virksomhedens placering på Taulov Kirkevej ville blive problematisk at miljøgodkende virksomheden, og at der fortsat kunne forventes klager som følge af støjgener fra virksomheden, at der forud for beslutningen om erhvervelsen af ejendommen var foretaget en miljøundersøgelse af ejendommen med henblik på ændring af arealanvendelsen, at det fremgår af kommunaldirektørens oven for citerede telefonnotat af 10. april 1995, at han forinden beslutningen om erhvervelsen havde oplyst til Tilsynsrådet for Vejle Amt, at formålet med købet var at løse miljøproblemer og boligforsyningsopgaver, samt at området ved lokalplan nr. 145 blev udlagt til boligformål.

Indenrigsministeriet finder på denne baggrund, at Fredericia Kommunes beslutning om erhvervelse af den omhandlede ejendom har været begrundet i varetagelse af formål, som kommunen lovligt kan varetage.

Indenrigsministeriet har herefter vurderet, hvorvidt kommunen har erhvervet fast ejendom udelukkende med henblik på varetagelse af formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen, og hvor denne lovgivning anviser midler, der kan anvendes til at opnå formålet, samt hvorvidt beslutningen om erhvervelsen til den pågældende pris har indebåret en ulovlig støtte fra Fredericia Kommune til Veksø-Taulov I/S.

For så vidt angår spørgsmålet om varetagelse af formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen, må Indenrigsministeriet konstatere, at Fredericia Kommune ikke har meddelt nogen påbud til Veksø-Taulov I/S vedrørende støjproblemerne omkring virksomheden, og at såvel Miljøstyrelsen som Fredericia Kommune har vurderet, at kommunen efter loven har haft muligheder for at meddele påbud til virksomheden. Fredericia Kommune har i den forbindelse dog givet udtryk for, at det efter kommunens opfattelse ville have været umuligt for virksomheden at løse problemerne på en for naboerne tilfredsstillende måde.

Indenrigsministeriet kan på denne baggrund ikke udelukke, at det i sagen omhandlede mageskifte har været medvirkende til en løsning af virksomhedens miljøproblemer, særligt for så vidt angår støjproblemer i forhold til naboer.

Efter Indenrigsministeriets opfattelse har Fredericia Kommunes tilsigtede formål med erhvervelsen for så vidt angår løsning af boligforsyningsopgaver og forskønnelse af området imidlertid ikke kunnet varetages fuldt ud ved anvendelse af reguleringslovgivningen, hvorfor kommunen lovligt har kunnet erhverve ejendommen til varetagelse af de pågældende formål.

For så vidt angår den pris, som Fredericia Kommune har betalt for ejendommen, har Indenrigsministeriet som nævnt vurderet, hvorvidt det kan antages, at prisen på købstidspunktet indebar en ulovlig støtte til Veksø-Taulov I/S.

Det fremgår af sagen, at kommunen for at få oplysning om prisniveauet for ejendommen havde kontakt til to ejendomsmæglere, som ifølge det oplyste var repræsentanter for Veksø-Taulov I/S, og som

vurderede ejendommen til ca. 7 millioner kr. Det fremgår endvidere, at den pris på 4.602.000 kr., som kommunen betalte for ejendommen, var lidt over 100.000 kr. højere end den offentlige ejendomsvurdering.

Det har efterfølgende ikke været muligt at vurdere værdien af ejendommen på købstidspunktet, idet bygningerne på grunden er revet ned. Det har således ikke været muligt at konstatere, hvorvidt værdien af ejendommen har stået i et sådant misforhold til prisen, at denne har indebåret en ulovlig støtte til Veksø-Taulov I/S.

Indenrigsministeriet finder imidlertid ikke grundlag for at tilsidesætte Tilsynsrådet for Vejle Amts vurdering af, at der ikke er grundlag for at antage, at prisen for ejendommen var urealistisk høj.

En efterfølgende værdiforringelse af det købte som følge af en ændring af anvendelsen (nedrivning af bygninger) medfører efter Indenrigsministeriets opfattelse ikke, at der herved er ydet støtte til sælger ved erhvervelsen.

Særligt for så vidt angår den konstaterede olieforurening har Indenrigsministeriet lagt vægt på, at det på tidspunktet for fastsættelsen af købsprisen måtte forventes på baggrund af den før købet foretagne miljøundersøgelse, at de oprensninger, der skulle foretages ved opgravning af olieinstallationerne, ville være af underordnet karakter. Den olieforurening der omtales i det rådgivende ingeniørfirmas rapport af 3. oktober 1996 var således ikke konstateret eller opstået på tidspunktet for Fredericia Kommunes beslutning om erhvervelse af ejendommen.

Det er herefter Indenrigsministeriets opfattelse, at Fredericia Kommune ved købet af den omhandlede grund ikke har erhvervet fast ejendom udelukkende med henblik på varetagelse af formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen, og hvor denne lovgivning anviser midler, der kan anvendes til at opnå formålet, samt at der bl.a. som følge af den skete nedrivning af bygningerne på ejendommen ikke er grundlag for ministeriet for at antage, at kommunen ved købet af ejendommen har ydet en ulovlig støtte til Veksø-Taulov I/S.

Fredericia Kommunes salg af de i sagen omhandlede grunde på Taulov Kirkevej og i Børup By.

Det følger af de kommunale tilsynsmyndigheders praksis og den juridiske litteratur, at kommuners salg af fast ejendom, herunder ubebyggede grunde, skal ske på markedsmæssige vilkår.

De forhold, der kan tillægges betydning for fastsættelse af markedsprisen, er bl.a. den pris, som den pågældende ejendom er erhvervet til, den senest foretagne offentlige vurdering samt salgspriser for tilsvarende ejendomme.

En kommune er ved indgåelse af en aftale om salg af en ejendom ikke afskåret fra at modtage betalingen afdragsvis, forudsat kommunen handler økonomisk forsvarligt.

Indenrigsministeriet finder på baggrund af det i sagen oplyste ikke grundlag for at antage, at Fredericia Kommune - efter i begge tilfælde at have foretaget offentligt udbud - ikke har solgt de omhandlede grunde til den bedst opnåelige pris.

Indenrigsministeriet finder således sammenfattende, at Tilsynsrådet for Vejle Amts udtalelse af 10. september 1999 ikke er udtryk for en urigtig retsopfattelse eller hviler på et urigtigt faktisk grundlag.

Kopi af dette brev er sendt til Fredericia Kommune og Tilsynsrådet for Vejle Amt.

Med venlig hilsen

Christian Vigh

2. Tilsynsrådet for Vejle Amt ✓

3. Fredericia Kommune ✓

4. Sagsbeh. i 2. k. kopi ✓

Ad 2-3)

Not. + Hvilket herved meddeles.

