



Tilsynsrådet for Storstrøms Amt  
Brovejen 4  
4800 Nykøbing F

**28 OKT. 1997**

Dato: 28 OKT. 1997  
Kontor: 4. kommunekontor  
J. nr.: 1997/1222/363-1  
Sagsbeh.: PC

Medlem af Folketinget Bruno Jerup (EL) anmodede i et § 20-spørgsmål stillet den 7. april 1997 om indenrigsministerens kommentar til Tilsynsrådet for Storstrøms Amts udtalelse af 7. marts 1997 vedrørende Maribo Kommunes salgsvilkår ved salget af Stokkemarke Plejehjem.

Indenrigsministeriet indhentede i den anledning tilsynsrådets udtalelse samt sagens akter bortset fra Maribo Kommunes lokalplan nr. 54 for Stokkemarke by.

Af sagens akter fremgik, at Maribo Byråd efter et offentligt udbud af Stokkemarke Plejehjem, hvor ejendommen var annonceret til salg til "ikke-generende erhvervsformål", den 6. oktober 1995 besluttede at sælge ejendommen, hvis en pris på mindst 225.000 kr. kunne opnås. I modsat fald skulle bygningen nedrives.

På byrådets møde den 13. december 1995 godkendte et flertal af byrådets medlemmer, at salget skete på bl.a. følgende vilkår:

Køber overtager ejendommen pr. 1. januar 1996. Købesummen aftaltes til 750.000 kr. Heraf skulle 225.000 kr. erlægges kontant og for restkøbesummen på 525.000 kr. skulle køber udstede et pantebrev til sælger eller ordre.

Pantebrevet er rente- og afdragsfrit og henstår uopsigeligt fra kreditors side, medmindre den til enhver tid værende ejer af ejendommen tager ejendommen i anvendelse i strid med indholdet af en i forbindelse med salget aftalt og tinglyst servitutbestemmelse.

Servitutbestemmelsen indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"Undertegnede ....., pålægger i forbindelse med min erhvervelse af ejendommen ....., ejendommen følgende servitut, hvorefter jeg og enhver efterfølgende ejer ingensinde skal være berettiget til at anvende ejendommen til andet end privat beboelse som enfamiliesbolig.

Udlejning af enkelte værelser kan alene ske efter forudgående skriftlig tilladelse fra Maribo Kommune.

Ejeren skal endvidere være berettiget til at ansøge Maribo Kommune, som sælger og som påtaleberettiget, om dispensation fra nærværende servitutbestemmelse, dog således at ansøgning alene kan imødekommes, såfremt ansøgningen vedrører eventuel anvendelse af ejendommen til udlejning efter "bed and breakfast"-konceptet - det vil sig alene til hotellignende udlejning af enkelte værelser for nogle få dage ad gangen. Maribo Kommune afgør suverænt, om sådan tilladelse skal meddeles."

Tilsynsrådet for Storstrøm Amt fandt i dets udtalelse af 7. marts 1997 efter det foreliggende ikke grundlag for at antage, at Maribo Kommune havde lagt vægt på ulovlige hensyn eller i øvrigt havde handlet retsstridigt ved salget af Storkemarke Plejehjem.

Indenrigsministeren besvarede den 17. april 1997 det stillede folketingspørgsmål. Det blev i besvarelsen oplyst, at Indenrigsministeriet havde besluttet at tage den omhandlede sag op til behandling.

Ministeriet anmodede den 17. april 1997 Tilsynsrådet for Storstrøms Amt om en udtalelse i sagen.

Ministeriet anmodede herunder tilsynsrådet om en udtalelse vedrørende det forhold, at Maribo Kommune solgte Storkemarke Plejehjem til boligformål, efter at ejendommen var udbudt og annonceret til salg til "ikke-generende erhvervsformål".

Indenrigsministeriet anmodede endvidere om tilsynsrådets vurdering af betydningen af, at et mindretal i Maribo Byråd i en udtalelse til tilsynsrådet havde anført, at det under byrådets behandling af sagen den 13. december 1996 var klart, at formålet med de omhandlede vilkår for salget (servitut og pantebrev) var at forhindre, at bestemte lavtlønsgrupper kunne flytte ind i ejendommen. Ministeriet anmodede om, at mindretalsgruppens udtalelse af tilsynsrådet sammenholdtes med, at køberen af ejendommen i et brev til tilsynsrådet havde anført, at formålet med de omhandlede vilkår var at forhindre, at "beboere, der kunne dræne kommunekassen for ydelser til indskud og boligtilskud", skulle flytte ind, hvilket Maribo Kommune - efter tilsynsrådets anmodning om kommentarer til købers udtalelse - i brev af 12. december 1996 til tilsynsrådet ikke havde bestridt.

Indenrigsministeriet bad endvidere tilsynsrådet om at sammenholde ovennævnte forhold med, at en af de to andre tilbudsgivere i sit tilbud havde anført: "Jeg har ligeledes fået forståelsen af, at ved dette kommunale salg af ovenstående ejendom må køber ikke på nogen måde benytte ejendommen til noget, der kan belaste det kommunale budget".

Ministeriet anmodede tillige om tilsynsrådets vurdering af betydningen af, at det i servituten, hvis ordlyd kommunen eller dennes advokat har formuleret, er anført, at ejendommen skal anvendes til "privat beboelse som enfamiliebolig" sammenholdt med, at et flertal i Maribo Byråd i brev af 15. oktober 1996 til tilsynsrådet har udtalt, at formålet med den omhandlede servitut er at sikre, at ejendommen ikke benyttes til permanente boliger.

Indenrigsministeriet anmodede herudover om tilsynsrådets udtalelse om, hvilken retlig betydning det eventuelt har for den konkrete sag, at lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) indeholder regler, der bl.a. giver den enkelte kommunalbestyrelse hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om anvendelsen af enkelte bygninger.

Tilsynsrådet for Storstrøms Amt besvarede i brev af 30. juni 1997 ministeriets høring.

Tilsynsrådet har bl.a. anført følgende:

"Tilsynsrådet har ved brev af 18. april 1997 anmodet Maribo Kommune om en udtalelse over hvert af Indenrigsministeriets spørgsmål. Der henvises til vedlagte kopi af Maribo Kommunes svar af 15. maj 1997.

Tilsynsrådet har i forbindelse med udtalelsen af 7. marts 1997 lagt til grund, at tilsynsrådets beføjelser på det privatretlige område efter § 61 i den kommunale styrelseslov er begrænsede med strenge krav til hjemmel og klarhed for at tilsidesætte en kommunal beslutning, især når beslutningen er bragt til udførelse. Tilsynsrådet har ved bedømmelsen taget udgangspunkt i, at salget af plejehjemmet er foregået i almindeligt frit salg, hvor de af Maribo Kommune endeligt fastsatte vilkår for overdragelsen var køber bekendt forud for købers underskrift af sagsvilkårene.

Det har således stået køber frit for, om han ville acceptere kommunens betingelser eller ej.

Tilsynsrådets sekretariat undersøgte i den indledende fase af sagens behandling, i hvilket omfang der i lovgivningen er fastsat regler, som på forhånd kan afskære en kommune fra at begrænse en konkret kommunal ejendoms anvendelse som lejebolig efter en overdragelse til en privat person.

Det blev i forbindelse hermed fra Boligministeriet telefonisk oplyst, at der ikke i lejelovgivningen er bestemmelser, der kan forhindre en kommune i at beslutte begrænsninger i en kommunal ejendoms anvendelsesmuligheder som udlejningsejendom, ligesom en kommune kan beslutte sig for en eventuel nedrivning af ejendommen. Dette synspunkt er skriftligt bekræftet af Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen over for tilsynsrådet den 24. juni 1997, hvori Boligministeriet i øvrigt anfører:

"Der er ikke i kap. VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller i lejelovgivningen i øvrigt fastsat regler om anvendelse af lokaler, der hidtil har været anvendt til institutionsformål eller andet erhvervsformål. Der er herunder ikke i lejelovgivningen regler om oprettelse af udlejningsboliger i ejendomme, der hidtil har været anvendt til andet formål.

Bygge- og Boligstyrelsen kan herefter bekræfte, at der ikke i lejelovgivningen er regler, der kan forhindre en kommune eller en anden ejer af en ejendom, der anvendes til et sådant formål, i at nedrive ejendommen.

Der er efter Bygge- og Boligstyrelsens vurdering heller ikke bestemmelser i lejelovgivningen der kan forhindre en ejer af en sådan ejendom i som et led i betingelserne for overdragelse af ejendommen at lade tinglyse en servitut herpå, hvori fastsættes begrænsninger i ejendommens fremtidige anvendelse som udlejningsejendom".

Kopi af brevet vedlægges.

Under sagens forberedelse i tilsynsrådets sekretariat blev det ligeledes vurderet, i hvilket omfang der ville være tale om forfølgelse af et ulovligt formål, såfremt en kommune besluttede at begrænse antallet af udlejningsejendomme under en vis standard i kommunen for derved at sikre kommunen mod for mange potentielle sociale klienter. Socialministeriet blev af sekretariatet telefonisk forespurgt, om ministeriet eventuelt havde fortilfælde til belysning af spørgsmålet. Socialministeriet oplyste telefonisk - og har senere den 23. juni 1997 skriftligt bekræftet - at der ikke i ministeriet findes fortilfælde, som kan bidrage til fortolkningen. Kopi af brevet vedlægges.

Således som sagen forelå oplyst, har tilsynsrådet lagt til grund, at der var tale om et tidligere plejehjem, der let ville kunne opdeles i mange små boligenheder, men uden bad og toilet til de enkelte værelser og i øvrigt af ringe bygningsmæssig standard. Byrådet gav udtryk for, at byrådet sammenfattende havde den bolig- og socialpolitiske vurdering, at det ville være uønsket, om en fremtidig køber i spekulationsøjemed erhvervede ejendommen, der var af lav værdi, og udlejede værelserne permanent til folk, der var villige til - og afhængige af - at kunne betale en nominelt lav husleje. Efter tilsynsrådets opfattelse er det forhold, at en kommune ikke ønsker en høj koncentration af mange mindrebemidlede i en ejendom af dårlig standard ikke ensbetydende med, at kommunen generelt ønsker at forhindre, at sociale klienter tilflytter kommunen.

Tilsynsrådet har på denne baggrund ikke fundet det nødvendigt at tage stilling til det generelle spørgsmål om, i hvilket omfang en kommune med i øvrigt lovlige midler kan søge at begrænse tilflytning af mindrebemidlede (f.eks. ved bevidst at opkøbe og nedrive gamle ejendomme, der formodes at være attraktive for sociale klienter).

Medvirkende til tilsynsrådets vurdering af sagligheden ved opstillingen af salgsvilkårene var ligeledes, at Maribo Kommune formentlig gennem en udformning af en speciel lokalplan kunne have opnået samme resultat omkring sikring af ejendommens fremtidige anvendelsesmuligheder. Den af Maribo Kommune valgte fremgangsmåde var efter tilsynsrådets opfattelse således ikke ulovlig, selvom den nok måtte anses for usædvanlig.

Tilsynsrådet har i sit møde den 27. juni 1997 besluttet at besvare de i Indenrigsministeriets brev af 17. april 1997 anførte konkrete spørgsmål således:

Tilsynsrådet mener på baggrund af Maribo Kommunes oplysninger i sagen, at byrådets beslutning den 6. oktober 1995 om at sælge Stokkemarke Plejehjem til boligformål efter forhandling med den senere køber ikke er uforenelig med udbud og annoncering til salg til "ikke-generende erhvervsformål". Herved er henset til, dels at ejendommens størrelse og beskaffenhed efter det oplyste muliggør indretning af en lejlighed i tilknytning til en erhvervsvirksomhed, dels at køber under forhandlingerne med kommunen erklærede et ønske om at oprette en virksomhed efter "bed and breakfast konceptet".

Vedrørende tilsynsrådets kommentarer til byrådsmindretallets tilkendegivelse om, at salgsvilkårene skulle forhindre lavtlønsgrupper i at flytte ind i ejendommen, og dermed "belaste det kommunale budget" skal tilsynsrådets henvisning til byrådets besvarelse af 15. maj 1997. Således som sagen er oplyst, finder tilsynsrådet ikke grundlag for at betvivle, at det i denne sag har været et afgørende hovedhensyn for byrådet, at det tidligere plejehjem ikke i spekulationsøjemed måtte udnyttes til at blive en "ghetto" for "svage grupper". Dette gælder uanset, at tilsynsrådet tager til efterretning, at byrådet ikke direkte bestrider, at der under byrådets drøftelse kan være fremkommet udtalelser, der - løstrevet fra sammenhængen - kunne tolkes som en mere generel modvilje mod tilflytning af sociale klienter. Tilsynsrådet er bekendt med, at der er mange ledige billige boliger i Maribo Kommune, og en begrænsning af lavtlønsgrupperes muligheder for at tilflytte Stokkemarke Plejehjem ville ikke i sig selv forhindre lavtlønsgrupperes flytning til andre tilsvarende ledige billige boliger i kommunen.

Servitutens ordlyd om, at ejendommen skal anvendes til "privat beboelse som en familiebolig" finder tilsynsrådet ikke uforenelig med byrådsflertallets udtalelse i brev af 15. oktober 1996, hvorefter formålet med servituten var at sikre, at ejendommen ikke benyttes til permanente boliger. Tilsynsrådet skal i den forbindelse henvisning til det ovennævnte om mulighederne for at indrette en beboelseslejlighed i ejendommen i tilknytning til anvendelse af den øvrige ejendom til erhverv.

Vedrørende den retlige betydning af kommunens mulighed for i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om anvendelsen af enkelte bygninger skal henvises til det ovennævnte vedrørende tilsynsrådets vægning af sagligheden bag salgsvilkårene sammenholdt med kommunens muligheder for at fastsætte begrænsninger i ejendommens fremtidige anvendelsesmuligheder gennem vedtagelse af en lokalplan.

Et medlem - Flemming Stenild - ønsker at udtale, at på det foreliggende vurderes, at Maribo Kommune med i øvrigt lovlige midler som et hovedhensyn har søgt at begrænse tilflytningen af fattige til kommunen."

I den af tilsynsrådet indhentede udtalelse af 15. maj 1997 fra Maribo Kommune er følgende anført:

**"Udtalelse til Indenrigsministeriets henvendelse om Maribo Kommunes salg af Stokkemarke Plejehjem.**

Indenrigsministeriet anmoder om udtalelser om følgende:

**1. Det forhold, at Maribo Kommune solgte plejehjemmet til boligformål, når det var besluttet at sælge til (ikke generende) erhvervsformål.**

Der kan her henvises til byrådets beslutning d. 6. oktober 1995 sag 141 om at optage forhandling med Jørn Leif Andersen om salg til boligformål.

Når byrådet kunne acceptere salg til boligformål, skal det ses i lyset af, at det hele tiden har været byrådets opfattelse, at der i tilknytning til anvendelsen til erhvervsformål kunne indrettes en lejlighed til ejer eller bestyrer. Jørn Leif Andersen tilkendegav i forhandlingerne med Maribo Kommune, at han ønskede at oprette en virksomhed efter "bed and breakfast konceptet", men at han af økonomiske årsager indledningsvis ville benytte ejendommen som bolig for sig og sin familie, indtil han kunne skabe økonomisk grundlag for virksomheden.

Det er således i overensstemmelse med byrådets forudsætninger, at der kunne indrettes en bolig for en familie.

**2. Et mindretals opfattelse af at servitut og pantebrev skulle forhindre lavtlønsgrupper i at flytte ind i ejendommen.**

Byrådets flertal begrundede bestemmelserne om at ejendommen ikke kan benyttes til permanent beboelse for andre end ejeren med, at det drejer sig om boliger, Maribo Kommune har kasseret som uegnede. Det er derfor efter byrådets opfattelse uforsvarligt at tillade, at boligerne anvendes igen, efter at kommunen har solgt ejendommen. Maribo Byråd har generelt den opfattelse, at alle borgere i kommunen skal have en menneskeværdig bolig. Når der er fokuseret så stærkt på lavtlønsgrupper i denne sag, skyldes det, at kun lavtlønsgrupper kunne tænkes at være interesserede i sådanne uegnede, men billige boliger.

Med hensyn til købers påstande om at kommunen i forhandlinger har udtrykt, at man ikke ville have bestemte grupper til at flytte ind i bygningen, kan det oplyses, at det alene har været kommunens intention at forhindre, at kasserede boliger igen blev beboet umiddelbart efter, at de var afhændet.

Maribo Kommune havde i perioden forud for salget af Stokkemarke Plejehjem været udsat for, at spekulationsinteresser forsøgte at opkøbe billige dårlige ejendomme med henblik på udlejning. Byrådet ønskede at sikre sig imod en sådan udvikling i det tidligere plejehjem i Stokkemarke. Det er i lyset heraf, at det rente- og afdragsfri pantebrev på 500.000 kr. skal ses. Pantebrevet, der alene forfalder ved overtrædelse af servitutten, skal sikre, at ingen nuværende eller senere ejer i strid med servitutten skulle føle sig fristet til at udleje ejendommen til boligformål for derefter at afhænde den med spekulationsgevinst ved at kapitalisere en lejeindtægt. En mulighed der ikke ville kunne ses bort fra, fordi de nødvendige retlige skridt efter en konstateret overtrædelse af servitutten vil være tidkrævende, og der vil opstå vanskeligheder, hvis der er udfærdiget lejekontrakter og lejere er flyttet ind.

Byrådet vil med alle lovlige midler forhindre, at nogen får mulighed for at udnytte svage grupper, hvad enten det drejer sig om bistandsklienter, indvandrere, flygtninge eller andre.

Det er kommunes politik at hindre, at nogen spekulerer i dannelse af ghettoer. Det skal tilføjes, at der på ingen måde er mangel på boliger i Maribo Kommune.

**3. Servituttsens bestemmelse om at ejendommen skal anvendes som enfamiliebolig set i relation til byrådets oplysning i brev af 15. oktober 1996 om, at formålet med servitutten var at hindre, at ejendommen blev benyttet til permanente boliger.**

Det har som beskrevet ovenfor ikke været byrådets hensigt at forhindre, at en familie flyttede ind i ejendommen samtidig med, at den blev anvendt til erhverv.

Servitutens ordlyd er i god overensstemmelse med byrådets forudsætning om, at der skulle kunne bo en familie på ejendommen, hvilket også fremgår af ovennævnte brev af 15. oktober 1996.

#### **4. Betydningen af at byrådet i lokalplan kan fastsætte bestemmelser om enkelte bygningers anvendelse.**

Byrådet har ikke bemærkninger til spørgsmålet.

Bygningens anvendelse er i overensstemmelse med den bestående lokalplan, der bestemmer, at området kan benyttes til beboelse og ikke generende erhverv.

#### **Afsluttende bemærkninger.**

Det skal understreges, at det er byrådets generelle holdning, at borgerne i Maribo Kommune skal have gode tidssvarende boliger til rådighed. Kommunen kan således ikke medvirke til, at dårlige og utidssvarende boliger udbydes. Heller ikke selv om der på grund af prisen skulle være et marked for sådanne boliger.

Det er efter byrådets opfattelse udtryk for dobbeltmoral, ringeagt og mangel på respekt for andre mennesker, hvis man kan godkende, at der er grupper af befolkningen, der - med byrådets accept - skal finde sig i at bo i boliger, der - af byrådet - er erklæret uegnede. Det er i lyset af denne holdning byrådets beslutninger i denne sag skal ses.

Hvad køberens egen beboelse af ejendommen angår, er det byrådets opfattelse, at den pris, ejendommen er solgt til, gør det muligt, på et fornuftigt økonomisk grundlag at etablere en familiebolig af rimelig standard, indtil der eventuelt etableres en "bed- and breakfast-virksomhed".

Det skal endvidere understreges, at køber, der er ejendomshandler, efter forhandling med Maribo Kommune har accepteret kommunens salgsbetingelser.

#### **Mindretalsudtalelse fra SF.**

SF kunne som eneste parti i byrådet ikke godkende ovenstående udtalelse og medsender følgende mindretalsudtalelse:

"SF kan ikke tilslutte sig svaret fra økonomiudvalget, idet der i hele sagens forløb ikke har været nogen tvivl om, at hovedargumentet for det ejendommelige salgsarrangement var at holde dårlige betalere borte fra kommunen. Det fremgik af såvel byrådets behandling af sagen (på lukket møde, desværre), som af borgmesterens efterfølgende udtalelser til pressen. Også køber har refereret denne helt klare holdning hos borgmesteren.

Der er da heller ikke i redegørelsen fremkommet nogen logisk forklaring på, at en evt. istandsættelse - efter handelens afslutning og for købers regning - giver anledning til en ændret købspris med "tilbagevirkende kraft".

SF mener fortsat, at der er tale om diskrimination, og vi stiller os uforstående overfor, at amtets tilsynsråd har kunnet acceptere denne fremgangsmåde."

Indenrigsministeriets udtalelse:

De almindelige kommunale tilsynsmyndigheder - Indenrigsministeriet og de for hvert amt nedsatte tilsynsråd - fører tilsyn med, at amtskommunerne og kommunerne overholder lovgivningen, jf. § 47 og § 61 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juli 1995).

De kommunale tilsynsmyndigheder kan ikke tage stilling til, om amtskommunernes og kommunernes sagsbehandling er rimelig eller hensigtsmæssig, eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen.

Tilsynsmyndighederne kan ikke tage stilling til spørgsmål af privatretlig karakter, da tilsynet alene omfatter den lovgivning, der særligt retter sig til kommunerne og offentlige myndigheder.

Tilsynsmyndighederne kan dog altid, også i sager om privatretlige krav, påse, at almindelige offentlige retsgrundsætninger, herunder den almindelige forvaltningsretlige grundsætning om saglighed i forvaltningen, overholdes, idet amtskommunerne og kommunerne altid, også når de handler privatretligt, er undergivet disse begrænsninger i deres råden. Der henvises til den kommenterede kommunale styrelseslov, 1996, side 242.

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

Den foreliggende sag vedrørende Maribo Kommunes salgsvilkår ved salget af Stokkemarke Plejehjem rejser dels spørgsmål om overholdelsen af reglerne om offentligt udbud af kommunernes faste ejendomme og dels spørgsmål om overholdelse af den almindelige forvaltningsretlige grundsætning om saglighed i forvaltningen. Begge spørgsmål kan vurderes af de almindelige kommunale tilsynsmyndigheder.

For så vidt angår Maribo Kommunes offentlige udbud af Stokkemarke Plejehjem, skal Indenrigsministeriet bemærke følgende:

§ 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse har følgende ordlyd:

"Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg skal ske uden offentligt udbud."

I henhold til § 68, stk. 1, er der i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 fastsat nærmere regler om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Udbudsbekendtgørelsens § 3 har følgende ordlyd:

"§ 3. Offentligt udbud skal ske ved annoncering i den lokale presse efter kommunalbestyrelsens bestemmelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.

Stk. 3. Ved annonceringen skal angives ejendommens beliggenhed og størrelse samt oplysning om, hvortil der kan rettes henvendelse om udbudsvilkår. Udbydes ejendommen til en fastsat

pris, skal det ved annonceringen angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris."

Kravet om offentligt udbud indebærer, at en kommune er afskåret fra at acceptere tilbud, der - bortset fra uvæsentlige afvigelser - ikke opfylder de krav, der er stillet i udbudsbetingelserne.

En kommune kan derfor kun foretage uvæsentlige ændringer i de udbudsbetingelser, som kommunen har angivet over for offentligheden, idet andre skal have mulighed for at byde, hvis der foretages væsentlige ændringer.

Sker der væsentlige ændringer i forhold til de udbudte vilkår, skal der således inden ejendommens salg foretages nyt udbud.

Der kan herved henvises til Karnov 1995, side 300, note 6.

Det fremgår af sagen, at Stokkemarke Plejehjem var annonceret til salg til "ikke-generende erhvervsformål", men blev solgt til "privat beboelse som enfamiliebolig".

Efter Indenrigsministeriets opfattelse indebærer den ændrede anvendelse af ejendommen en væsentlig ændring i forhold til de annoncerede vilkår. Ministeriet har herved lagt vægt på, at anvendelsen til beboelse ikke kan anses for indeholdt i begrebet "erhvervsformål", ej heller delvis, samt at en sådan ændring i anvendelsen af ejendommen vil påvirke ejendommens udnyttelsesmuligheder og værdi.

Ministeriet finder således, at Maribo Kommunes salg af Stokkemarke Plejehjem er sket i strid med reglerne om offentligt udbud.

Tilsynsrådet for Storstrøms Amts udtalelse af 7. marts 1997 til Maribo Kommune samt udtalelsen af 30. juni 1997 til Indenrigsministeriet om den del af sagen, der vedrører det offentlige udbud af Stokkemarke Plejehjem, er således efter ministeriets opfattelse udtryk for en urigtig retsopfattelse.

Med hensyn til den del af Tilsynsrådet for Storstrøms Amts udtalelse af 7. marts 1997 til Maribo Kommune samt udtalelsen af 30. juni 1997 til Indenrigsministeriet, der vedrører lovligheden af salgsvilkårene ved salget af Stokkemarke Plejehjem, skal Indenrigsministeriet bemærke følgende:

En kommune kan, når den sælger en fast ejendom, fastsætte, på hvilke vilkår ejendommen ønskes solgt. En kommune kan herunder fastsætte begrænsninger for ejendommens anvendelse, i det omfang der med rådighedsbegrænsningen varetages saglige kommunale interesser.

Planlægningsmæssige interesser, såsom bl.a. hensyn til en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende byggeri, hensyn til infrastruktur o.lign. samt arkitektoniske og andre æstetiske hensyn, er - i kraft af kommunernes rolle som planmyndighed, jf. lov om planlægning - saglige kommunale interesser.

En kommune kan således - inden for de rammer, som det konkrete plangrundlag sætter - træffe beslutning om, at en ejendom, kommunen sælger, skal anvendes til et bestemt formål. Hvis en ejendom af kommunen f.eks. vurderes at være uhensigtsmæssig til boligformål er det - naturligvis - muligt for kommunen at sælge ejendommen til et andet formål end boligformål.

Et ønske om at sikre at boliger i kommunen er af en vis minimumsstandard for dermed, ud fra planlægningsmæssige, æstetiske hensyn, at modvirke "ghetto-dannelser", må endvidere anses for en saglig kommunal interesse, der kan begrunde fastsættelse af vilkår ved salg af en kommunal fast ejendom.

Derimod må det efter den almindelige forvaltningsretlige grundsætning om saglighed i forvaltningen anses for usagligt, såfremt en ejendom af kommunen sælges til boligformål, men vilkår fastsættes for



at udelukke bestemte brugerkredse for at købe eller bebo ejendommen.

Begrænsning af en ejendoms ejer- eller brugerkreds er heller ikke et forhold, der kan reguleres i en kommuneplan eller en lokalplan, jf. Lov om planlægning med kommentarer af Anne Birte Boeck, 1994, side 127 og 146, da et sådant hensyn ej heller efter planloven anses for et sagligt hensyn.

I den foreliggende sag har Maribo Kommune solgt Stokkemarke Plejehjem med et tinglyst servitutvilkår, hvorefter ejendommen skal anvendes til privat beboelse som enfamiliebolig og derudover, efter indhentet godkendelse fra Maribo Kommune, kan anvendes til udlejning efter "bed and breakfast-konceptet". Formålet med servitutvilkåret om ejendommens anvendelse er af byrådets flertal anført at være at forhindre, at ejendommen anvendes til udlejning af et antal dårlige og utidssvarende, men billige boliger. Dette er bestridt af byrådets mindretal, som angiver, at formålet har været at undgå tilflytning af dårlige betalere til kommunen.

Det af byrådets flertal anførte formål må efter Indenrigsministeriets opfattelse anses for et sagligt kommunalt formål, hvorimod det formål, der af byrådets mindretal er angivet som kommunens formål, efter ministeriets opfattelse må anses for et usagligt og dermed ulovligt formål.

På den ene side taler det af køberen af ejendommen i et brev til tilsynsrådet anførte om, at formålet med det omhandlede vilkår var at forhindre, at "beboere, der kunne dræne kommunekassen for ydelser til indskud og boligtilskud", samt det, at en af de to andre tilbudsgivere i sit tilbud havde anført: "Jeg har ligeledes fået forståelsen af, at ved dette kommunale salg af ovenstående ejendom må køber ikke på nogen måde benytte ejendommen til noget, der kan belaste det kommunale budget", for at lægge det af byrådets mindretal anførte om formålet med salgsvilkårene til grund.

På den anden side har Maribo Kommune nu oplyst, at det centrale for kommunen har været at forhindre, at ejendommen anvendes til udlejning af et antal mindre, utidssvarende boliger, hvorimod etablering af én enfamiliebolig i ejendommen anses at kunne ske uden at standarden for en sådan bolig er under den standard, der generelt ønskes som minimumsstandard i kommunen.

Ifølge de foreliggende oplysninger fra byrådets flertal er formålet med salgsvilkårene således ikke at begrænse ejendommens brugerkreds, men derimod at begrænse ejendommens anvendelse til én bestemt type boligformål, enfamiliebolig, samt i tilknytning dertil evt. udlejning af værelser efter bed and breakfast-konceptet.

Indenrigsministeriet er på denne baggrund mest tilbøjeligt til at antage, at salgsvilkårene ved salget af Stokkemarke Plejehjem ikke kan anses for stridende med den almindelige forvaltningsretlige grund-sætning om saglighed i forvaltningen.

Det bemærkes dog, at en kommune som udgangspunkt ikke på privatretligt grundlag kan fastsætte vilkår ved salg af fast ejendom udelukkende med henblik på varetagelse af formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen, hvor denne lovgivning anviser midler, der kan anvendes til at opnå formålet. Der kan henvises til Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 439 og 467 f.

Maribo Kommunes beslutning om, at salget af Stokkemarke Plejehjem skulle betinges af købers accept af servitutbestemmelsen og det dertil knyttede pantebrev, kan således efter Indenrigsministeriets opfattelse alene anses for lovlig, hvis Maribo Kommune herved ud over planlægningsmæssige interesser også kan anses for at have varetaget andre saglige kommunale interesser.

Maribo Kommune har i udtalelsen af 15. maj 1997 til Tilsynsrådet for Storstrøms Amt for så vidt angår pantebrevet anført, at dette skulle sikre, at ingen nuværende eller senere ejer i strid med servituten skulle føle sig fristet til at udleje ejendommen til boligformål for derefter at afhænde den med spekulationsgevinst ved at kapitalisere en lejeindtægt. En risiko, som kommunen ikke synes der kunne ses

bort fra.

Indenrigsministeriet lægger på denne baggrund til grund, at Maribo Kommune ud over planlægningsmæssige interesser også kan anses for at have varetaget hensynet til kommunens interesse i, at en eventuel værdiforøgelse af ejendommen – opstået på grund af en anvendelse i strid med den af kommunen ved salget forudsatte anvendelse – kommer kommunen økonomisk til gode.

Efter ministeriets opfattelse kan det herefter ikke anses for ulovligt, at Maribo Kommune har betinget salget af Stokkemarke Plejehjem af købers accept af servitutbestemmelsen og det dertil knyttede pantebrev.

Den del af Tilsynsrådet for Storstrøms Amts udtalelse af 7. marts 1997 til Maribo Kommune samt udtalelsen af 30. juni 1997 til Indenrigsministeriet, hvori tilsynsrådet finder, at salgsvilkårene ved salget af Stokkemarke Plejehjem er lovlige, er således på denne baggrund efter ministeriets opfattelse ikke udtryk for en urigtig retsopfattelse.

Ministeriet foretager herefter ikke videre i sagen.

Kopi af dette brev er sendt til Maribo Kommune, Bruno Jerup, Lolland Falsters Folketidende og Danmarks Radio, regionalen i Næstved..

Med venlig hilsen

**Pernille Christensen**

2. Maribo Kommune.

Not:

Hvilket herved meddeles til orientering.

**Pernille Christensen**

3. Bruno Jerup

Selvstændigt brev fra ministeren

4. Jens Skovly, Lolland Falsters Folketidende, Østergade 51, 4930 Maribo.

St.not:

Ifølge telefonisk aftale den 3. juli 1997

**Pernille Christensen**

5. I.k. kt.

St.not:

Ad j.nr. 1997/1222/363-2

**Pernille Christensen**

6. Svend Aagaard

St.not:

Til orientering

**Pernille Christensen**

7. Linda Rasmussen, DR. Regionalen i Næstved, Vadestedet 7, 4700 Næstved

St.not.:

Ifølge telefonisk aftale den 16. oktober 1997.

Pernille Christensen