

Skørping Byråd
Skørpingvej 7
9575 Terndrup

11 JULI 1997
2. kommunekontor
1997/11122/843-1
FGA

I:\fga\bælumi.udd

- 2) Se bagest
- 3) Husk
- 4) Resumé

Skørping Byråd har ved brev af 18. januar 1996 anmodet Indenrigsministeriet om en udtalelse i anledning af Tilsynsrådet for Nordjyllands Amts udtalelse af 15. december 1995 om lovligheden af Skørping Byråds beslutning af 14. juni 1995 om at erhverve ejendommen "Den gamle kro" i Bælum.

Sagens baggrund:

Skørping Kommunes økonomiudvalg traf den 30. januar 1995 beslutning om ikke at imødekomme en ansøgning fra boligselskabet Lejerbo om opførelse af ældreboliger i Bælum, hvor ejendommen "Den gamle kro" forventedes nedrevet med efterfølgende opførelse af boligerne på grunden.

Ved møde den 4. maj 1995 traf økonomiudvalget på baggrund af en redegørelse fra forvaltningen om behovet for ældreboliger og almennyttige boliger beslutning om, at der "optages forhandling med Hardy Christensen (ejer af kroen) med henblik på overtagelse og efterfølgende nedrivning af ejendommen".

Økonomiudvalget behandlede herefter i møde den 6. juni 1995 spørgsmålet om kommunens erhvervelse af ejendommen.

Det fremgår af referatet af mødet, at ejendommen efter forhandling med ejeren kunne erhverves for 300.000 kr., og at udgifterne til nedbrydning, regulering og tilplantning m.v. ville udgøre 437.000 kr. Det fremgår endvidere, at forvaltningen indstillede, at "såfremt ejendommen erhverves, sker det til en pris af

300.000 kr., og Kommunen betaler skøde, stempling m.v. Såfremt ejendommen erhverves søges en tillægsbeviling på 752.000 kr., finansieret af kassen til en ejendomserhvervelse, nedbrydning og regulering, tilplantning m.v. af området".

Økonomiudvalget traf på den baggrund beslutning om at anbefale køb af ejendommen for 300.000 kr.

Ved møde den 14. juni 1995 traf byrådet beslutning om at godkende udvalgets indstilling.

Ved brev af 23. august 1995 rettede Lisbeth Nørgaard og Peter Altenborg henvendelse til Tilsynsrådet for Nordjyllands Amt med anmodning om tilsynsrådets undersøgelse af lovligheden af kommunens køb af ejendommen. Lisbeth Nørgaard og Peter Altenborg anførte i henvendelsen til tilsynsrådet bl.a. følgende:

"Et flertal i økonomiudvalget og byrådet har besluttet købet uden at have et konkret formål hermed.

Der foreligger på købstidspunktet absolut ingen planer for anvendelse til et eller andet formål såsom ombygning eller nybygning af lejligheder, men kun et håb om at kunne sælge kroen videre."

Ved brev af 27. september 1995 til Tilsynsrådet for Nordjyllands Amt oplyste Skørping Byråd i denne anledning om kommunens erhvervelse af ejendommen bl.a. følgende:

"Byrådet skal i den anledning udtale, at den pågældende ejendom, matr. nr. 64 Bælum By, Bælum, alene er erhvervet af planmæssige hensyn.

Hvorvidt ejendommen skal anvendes til boligforsyningsformål, rekreativt område eller andet, er endnu ikke endeligt besluttet af Byrådet".

Ved møde den 2. oktober 1995 behandlede økonomiudvalget en på borgmesterens foranledning udarbejdet redegørelse om ejendommens anvendelsesmuligheder. Økonomiudvalget traf på baggrund af forslag fra borgmesteren beslutning om, at ejendommen udbydes i fri

handel med henblik på gennemførelse af et byfornyelsesprojekt, og at de økonomiske konsekvenser herved undersøges nærmere.

Efter yderligere undersøgelse af ejendommens anvendelsesmuligheder traf byrådet den 13. december 1995 beslutning om udførelse af boligforbedringsprojekt og salg af ejendommen til boligformål.

Tilsynsrådet for Nordjyllands Amt behandlede sagen i møde den 15. december 1995, hvor rådet vedtog at udtale bl.a. følgende:

"En kommunes økonomiske dispositioner i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom er reguleret af almindelige retsgrundsætninger, herunder at en kommune ikke uden lovhjemmel må begunstige enkeltpersoner/virksomheder, og at kommunen skal handle økonomisk forsvarligt. Ved køb af fast ejendom skal kommunen således have et lovligt kommunalt formål med erhvervelsen af fast ejendom. Det er et anerkendt formål for en kommunes erhvervelse af fast ejendom, at erhvervelsen sker af byplanmæssige grunde. Det er ligeledes en lovlig kommunal opgave at erhverve jord til byggemodning med henblik på, at kommunen kan tilbyde byggegrunde til såvel erhvervsbyggeri som boligbyggeri.

Det er almindeligt antaget, at ejendomsbesiddelse i sig selv ikke kan anses for at være et lovligt kommunalt formål.

Tilsynsrådet finder således ikke, at en ejendomserhvervelse er lovlig, hvis kommunen faktisk ikke på erhvervelsestidspunktet havde gjort sig klart, til hvilket formål man ville anvende ejendommen.

I den foreliggende sag er det oplyst fra Skørping Byråd, at erhvervelse af Bælum Kro skete af planmæssige hensyn, uden at man nærmere har kunnet redegøre for, hvilket konkret planmæssigt formål byrådet på erhvervelsestidspunktet havde i tankerne. Efterfølgende har byrådet ladet A/S Samfundsteknik foretage en vurdering af ejendommens anvendelsesmuligheder, og på baggrund af denne undersøgelse og de oplysninger, som er afgivet til Tilsynsrådet under sagens behandling, om kommunens formål på erhvervelsestidspunktet, finder Tilsynsrådet ikke, at Skørping Kommune har sandsynliggjort, at kommunen ved købet forfulgte et lovligt kommunalt formål.

Beslutningen om købet er derfor efter Tilsynsrådets opfattelse ulovlig.

...

Forudsætningen for en annullation af købet i medfør af § 61, stk. 1, er efter Tilsynsrådets opfattelse ikke opfyldt, men Tilsynsrådet tager forbehold om at gøre erstatningsansvar gældende

mod de for beslutningen ansvarlige byrådsmedlemmer for det tab, som beslutningen om købet måtte påføre kommunen".

Skørping Byråd rettede herefter ved brev af 18. januar 1996 henvendelse til Indenrigsministeriet. Byrådet anførte bl.a. følgende:

"I sit møde den 14. juni 1995 vedtog Skørping Byråd at erhverve ejendommen, matr. nr. 64, Bælum By, Bælum (Bælum Kro) for en købesum på 300.000 kr. tillige med sædvanlige handelsomkostninger.

Ejendommen havde på købstidspunktet stået ubenyttet i meget lang tid og var i særdeles dårlig vedligeholdelsesstand.

Tidligere planer om at ombygge kroen til ældreboliger havde ikke kunnet lade sig gennemføre.

Da kroen imidlertid ligger på en meget central plads i Kommunens tredje største by, var der helt naturligt et politisk ønske om, at ejendommen ikke langsomt stod og forfaldt eller blev benyttet til et formål, der ikke var i overensstemmelse med de politiske ønsker.

På denne baggrund fremkom der til Byrådet indstilling om at købe ejendommen for dernæst at nedrive den således, at arealet kunne benyttes til rekreativt formål. En sådan disposition anses at Skørping Kommune umiddelbart som et naturligt led i den fysiske planlægning.

Denne indstilling blev ikke ganske fulgt ved Byrådets senere beslutning. Byrådet var enig i, at det var nødvendigt at erhverve ejendommen, men undlod med baggrund i den forudgående debat at bevilge midler til ejendommens umiddelbare nedrivning.

På denne baggrund blev rådgivningsfirmaet bedt om at undersøge mulighederne for alternative anvendelser af den pågældende ejendom.

Denne undersøgelse resulterede i en flertalsbeslutning i Økonomiudvalgets møde den 2. oktober 1995 med indhold, at ejendommen udbydes i fri handel, betinget af gennemførelse af et byfornyelsesprojekt.

Efterfølgende har Bælum Erhvervsforening for egen regning gennemført en førregistrering af ejendommen...

Med baggrund i dette arbejde har Byrådet i sit møde den 13. december 1995 vedtaget at lade ejendommen udbyde til salg under forudsætning af, at køber gennemfører et byfornyelsesprojekt...

Tilsynsrådet har imidlertid ved skrivelse af 18. december 1995 meddelt, at Kommunens køb af den pågældende ejendom efter Tilsynsrådets opfattelse er ulovlig...

Byrådet er imidlertid af den opfattelse, at erhvervelsen, der er sket af planmæssige hensyn, er fuldt lovlig, idet der er sket en varetagelse af et lovligt kommunalt formål".

Indenrigsministeriets udtalelse:

Indenrigsministeriet skal indledningsvis udtale, at det tilsyn, som de kommunale tilsynsmyndigheder udøver over for kommunerne, er retligt tilsyn. Tilsynet omfatter kun spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligt retlige retsgrundsætninger, jf. § 61 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juli 1995).

Indenrigsministeriet kan således ikke tage stilling til spørgsmål om hensigtsmæssigheden af en kommunes dispositioner, men alene til spørgsmålet om dispositionens lovlighed.

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 lov om kommunernes styrelse.

Spørgsmålet om lovligheden af kommuners adgang til at erhverve fast ejendom skal afgøres efter almindelige kommunalretlige retsgrundsætninger om kommuners opgavevaretagelse.

Det er antaget i tilsynsmyndighedernes praksis og i den juridiske litteratur, at det efter sådanne retsgrundsætninger som udgangspunkt ikke er en lovlig kommunal opgave at drive handel, håndværk, industri og finansiel virksomhed. En kommune kan således som udgangspunkt ikke erhverve fast ejendom.

En kommune kan dog efter de nævnte retsgrundsætninger erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver. En kommune kan derimod ikke erhverve fast ejendom med henblik på opnåelse af fortjeneste ved videresalg, ligesom en kommune ikke gennem ejendoms køb kan søge at begunstige enkeltpersoner.

Der kan henvises til Jens Garde og Jørgen Mathiassen, Kommunalret, 1991, side 31 og side 50, Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 467f, og Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 28 og 149ff. Se endvidere Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale interesse, 1993, side 73 og side 92ff, der dog forholder sig kritisk over for ovennævnte udgangspunkt.

En kommune kan således bl.a. erhverve fast ejendom med henblik på anvendelse til etablering af et rekreativt område for kommunens borgere. En kommune kan endvidere erhverve fast ejendom med henblik på at varetage hensynet til boligforsyningen.

Det bemærkes dog herved, 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 henvises til Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 439 og side 467f.

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 dermed dens anvendelse, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse. Det er i sådanne tilfælde særligt påset af tilsynsmyndigheden, at kommunen ved erhvervelsen ikke (også) varetog et ulovligt formål.

I den foreliggende sag har Indenrigsministeriet forstået sagens oplysninger således, at Skørping Byråds beslutning om erhvervelse af ejendommen skete for at opnå rådigheden over en centralt beliggende ejendom med henblik på at sikre, at der kunne opføres ældreboliger på ejendommen, eller at ejendommen kunne anvendes til rekreative formål, uden at byrådet dog havde truffet endelig beslutning om ejendommens konkrete anvendelse.

Der er endvidere ikke som sagen foreligger oplyst grundlag for at antage, at byrådet traf beslutning om erhvervelse af ejendommen udelukkende med henblik på opnåelse af fortjeneste ved videre salg eller varetagelse af et andet ulovligt formål.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at byrådet lovligt kunne træffe beslutning om erhvervelse af ejendommen ud fra mere generelle overvejelser om den fremtidige anvendelse af ejendommen til rekreative eller boligmæssige formål, således at den konkrete anvendelse af ejendommen først efterfølgende blev fastlagt af byrådet.

Indenrigsministeriet har med kopi af dette brev gjort tilsynsrådet bekendt med ministeriets ovenfor tilkendegivne opfattelse vedrørende lovligheden af købet af ejendommen.

Med venlig hilsen

Per Hansen

ad 2) Tilsynsrådet for Nordjyllands Amt

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til Skørping Byråd, Skørpingvej 7, 9575 Terndrup:

"...".

Hvilket hermed meddeles.