

NOTAT OM ETABLERING AF PLEJEBOLIGER

1. INDLEDNING

Som følge af en forventet stigning i andelen af ældre borgere forventes det, at Ishøj Kommune (herefter "Kommunen") på sigt vil mangle plejeboliger. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at der skal opføres 30 nye plejeboliger i tilknytning til det eksisterende kommunale plejehjem Kærbo.

Det er endvidere besluttet, at boligerne enten skal opføres som kommunalt byggeri eller ved at Kommunen indgår aftale med et alment boligselskab efter en af følgende modeller:

1. Det almene boligselskab opfører og driver 30 nye boliger med normalt serviceareal knyttet hertil
2. Det almene boligselskab køber Kærbo og opfører dertil 30 nye boliger og driver herefter alle boliger og servicearealer, samt de nuværende kommunale aktiviteter på Kærbo (bl.a. køkken og aktivitetscenter).

Kommunens ejendom sælges altså til et alment boligselskab, som herefter opfører og driver plejeboligerne i overensstemmelse med en af de ovenfor beskrevne modeller. Det vil herefter være det almene boligselskab, som ejer boligerne, mens kommunen lejer sig ind, og har ansvaret for selve plejeopgaven og desuden har den fulde anvisningsret til boligerne.

Kommunen har nu bedt Horten om at redegøre for, hvilken retlig ramme der gælder for Kommunens salg af grund og/eller bygninger til et alment boligselskab, samt hvad der gælder vedrørende finansiering. Desuden ønsker Kommunen beskrevet, hvad en samarbejdsaftale mellem Kommunen og det pågældende almene boligselskab bør indeholde.

2. OM SALG AF KOMMUNENS FASTE EJENDOM

2.1 Retlig ramme for salg

2.1.1 Ikke krav om offentligt udbud

Det følger af kommunestyrelsesloven¹ § 68, stk. 1, at salg af en kommunes faste ejendom ikke må ske uden offentligt udbud, og at Økonomi- og indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud, samt regler om at visse salg kan ske uden offentligt udbud. Sådanne regler er fastsat i bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme² ("udbudsbekendtgørelsen").

Det følger dog af kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2, at reglerne i stk. 1 ikke gælder ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger mv. og lov om støttede private ungdomsboliger.

Kommunen er således i det tilfælde ikke forpligtet til at gennemføre et offentligt udbud efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen. Der er imidlertid ikke noget i vejen for, at Kommunen vælger at gennemføre en projektkonkurrence på vilkår om opførelse af almene ældreboliger. Hvis Kommunen vælger dette, skal der opstilles retningslinjer for, hvordan konkurrencen vil blive gennemført, og efter hvilke kriterier det vindende projekt vil blive udvalgt. Desuden skal kommunen efterfølgende sikre, at projektet rent faktisk realiseres i overensstemmelse med de kriterier, der lå til grund for valget af netop dette projekt.

Der er heller ikke noget i vejen for, at Kommunen vælger at gennemføre et offentligt udbud efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen. Vælger Kommunen at gøre det, forudsætter det dog, at Kommunen fuldt ud følger udbudsbekendtgørelsens retningslinjer for processen.

2.1.2 Salg til markedsprisen

Det følger af de almindelige kommunalretlige grundsætninger, at kommuner har en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle sine dispositioner.

Det betyder, at en kommune i forbindelse med salg af kommunal fast ejendom som udgangspunkt skal sælge til den højeste pris, som der vil kunne opnås i almindelig handel ogandel, dvs. markedsprisen.

Reglerne om støtte til almene boliger regulerer også spørgsmålet om købesummens størrelse. Det følger således af § 10 i støttebekendtgørelsen³, at købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, opgjort kontant, ikke må overstige prisen i handel ogandel.

¹ Lov nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse

² Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

³ Bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger

Støttebekendtgørelsens § 10 indebærer altså, at en grund, der ejes af en kommune, og som ønskes afhændet til et alment boligselskab, skal sælges til markedsprisen.

Støttebekendtgørelsens § 10 indebærer samtidig, at en kommune i den situation ikke kan sælge en grund til under markedsprisen, da det vil indebære en ekstra kommunal støtte til det pågældende byggeri.

Indenrigs- og Socialministeriet har 12. februar 2010⁴ besvaret et spørgsmål fra Folketingets Kommunaludvalg om, hvorvidt en kommune er forpligtet til at sælge til den højest opnåelige pris, dvs. markedsprisen, og i tilfælde af, at der lovligt kan sælges til under markedsprisen, under hvilke betingelser:

"Indenrigs- og Socialministeriet kan i anledning af spørgsmålet oplyse, at der på almenboligområdet er fastsat regler i støttebekendtgørelsens § 10, hvor efter prisen for en byggegrund til brug for opførelse af en almen bolig ikke må overstige prisen i handel og vandel. Det betyder, at en byggegrund, der ejes af kommunen og afhændes til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af et byggeri, skal sælges til markedsprisen. En kommune kan således ikke sælge en byggegrund til en almen boligorganisation til en pris under markedsværdien, idet dette ville indebære en ekstra kommunal støtte til det pågældende byggeri, udover den støtte der er fastsat i almenboliglovgivningen."

Økonomi- og Indenrigsministeriet har 22. maj 2017 i et svar på et spørgsmål fra Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg om, hvorvidt kommunerne har mulighed for at sælge kommunale grunde til under markedsprisen til almene boligselskaber henvist til det ovenfor tidligere angivne svar og til støttebekendtgørelsens § 10.

Vælger Kommunen at sælge det eksisterende plejehjem Kærbo til et alment boligselskab (model 2) følger det af støttebekendtgørelsens § 9, at købesummen for en eksisterende bebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, ikke må overstige seneste almindelige vurdering (eller seneste omvurdering) efter ejendomsvurderingsloven.

Det er vores vurdering, at der i den situation vil gøre sig en tilsvarende betragtning gældende, som vedrørende § 10, og at Kommunen dermed ikke må sælge til en lavere pris end ejendomsvurderingen, idet det ellers på tilsvarende vis vil udgøre en ekstra kommunal støtte til det pågældende byggeri.

Kommunens afhændelse af henholdsvis byggegrund eller bygninger skal altså ske i overensstemmelse med anvisningerne i henholdsvis støttebekendtgørelsens § 9 og § 10.

Til vurdering af markedsprisen, og dermed fastsættelsen af købesummen kan Kommunen indhente vurderinger fra 1-2 ejendomsmæglere eller fra en valuar.

⁴ [Indenrigs- og Socialministeriet 12. februar 2010](#)

3. STØTTETILSAGN OG FINANSIERING I FORBINDELSE MED OVERDRAGELSE

3.1 Støttesagsbehandlingen i hovedtræk

Hovedreglerne for kommunens sagsbehandling ved meddelelse af støttetilsagn til alment nybyggeri fremgår af henholdsvis almenboligloven⁵ og støttebekendtgørelsen.

Støttesagsbehandlingen vil være baseret på, at det almene boligselskab ansøger om kommunens godkendelse af følgende skemaer:

- Skema A: Ansøgning om tilsagn om støtte til byggeprojektet
- Skema B: Ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse
- Skema C: Ansøgning om godkendelse af den endelige anskaffelsessum efter byggeriets færdiggørelse

Tilsagn om Skema A indebærer, at kommunalbestyrelsen på statens vegne meddeler tilsagn om ydelsesstøtte til optaget realkreditlån, og på kommunens egne vegne påtager sig at yde et kommunalt grundkapitallån, en kommunal garanti for den endelige realkreditbelåning af byggeriet samt at betale en del af ydelsesstøtten.

Som led i tilsagn om Skema A forpligter kommunen sig til også at meddele Skema B-tilsagn, hvis (hovedparten af) vilkårene stillet i forbindelse med tilsagnet om Skema A opfyldes af det almene boligselskab i forbindelse med Skema B.

3.2 Grundkapital

Det følger af almenboliglovens § 115, stk. 2, at kommunalt tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene ældreboliger kan gives dels til nybyggeri, dels til ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Det følger desuden af almenboliglovens § 118 og § 118a, stk. 1, at anskaffelsessummen for etablering af almene ældreboliger finansieres med 10 % kommunalgaranti, 88 % realkreditlån og 2 % beboerindskud.

4. DER ER IKKE I LOVGIVNINGEN NOGET TIL HINDER FOR, AT KOMMUNEN FINANSIERER GRUNDKAPITALLÅNET VIA ET OVERSKUD I FORBINDELSE MED GRUNDSALGET/EJENDOMSSALGET. SAMARBEJDSAFTALE MED DET ALMENE BOLIGSELSKAB

Aftalegrundlaget med det almene boligselskab opdeles i henholdsvis en købsaftale og en samarbejdsaftale, som tilpasses i forhold til det konkrete projekt og den model, som Kommunen beslutter sig for at gå videre med.

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021

Købsaftalen skal regulere vilkårene for handlen, mens samarbejdsaftalen skal regulere det efterfølgende samarbejde mellem kommunen og det almene boligselskab, når plejeboligerne er blevet etableret.

Købsaftalen bør bl.a. indeholde vilkår om:

- Overtagelsestidspunkt
- Købesum
- Servitutter og forpligtelser
- Lokalplan
- Rammer for byggeriet, herunder lokalplan
- Ansvar for jordbundsforhold, tilslutningsafgifter, vejadgang samt øvrige relevante forpligtelser afhængigt af det konkrete projekt

Samarbejdsaftalen bør indeholde vilkår om, hvordan det daglige samarbejde mellem kommunen og det almene boligselskab skal forløbe, og herunder indeholde vilkår om:

- Aftaleperiode og opsigelsesvarsel
- Aftalens omfang (hvilke boliger omfatter aftalen + servicearealer)
- Ydelsesbeskrivelse
- Kommunens anvisningsret og anvisningsprincipper
- Kommunens råderet over lejemålet
- Hvad gælder ved fraflytning af lejemål?
- Hvad gælder, hvis kommunen ikke kan fylde lejemålene op?
- Huslejebetaling

Særligt vedrørende samarbejdsaftalens varighed, kan det oplyses, at det er sædvanligt, at der ikke på forhånd fastsættes en aftaleperiode, men at der indsættes en bestemmelse om, at aftalen løber, indtil den opsiges af en af parterne med et varsel på fx 3, 6 eller 12 måneder. Det vil derfor umiddelbart være vores anbefaling, at Kommunen anvender en lignende model.

Kommunens almindelige tilsynspligt med driften af de almene boligorganisationer efter almenboliglovens § 164, som modtager støtte fra kommunen, gælder ved siden af aftalegrundlaget.

Hellerup, 30. november 2021

Andreas Christensen

Sidsel Marcussen