

Lukket punkt: Salg af grund

Kort resumé

Sorø Kommune har siden januar 2017 haft parcelhusgrunde i Skelbæklund-udstykningsen i Dianalund til salg. Pt. er fem af 15 grunde handlet på tolv år. Ejerne af Skulpturvej 2 har rettet henvendelse til kommunen om at købe den tilstødende grund på Skulpturvej 4 og anvende den til have.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen

FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Det indkomne bud på 0,080 mio. kr. accepteres og der udarbejdes en købsaftale.
2. Der udarbejdes en servitut, der pålægger grunden tillægskøbesum, så grunden sælges uden byggeret og kommunen sikres en eventuel fremtidig gevinst, hvis grunden ønskes bebygges.
3. Den nuværende servitut med forkøbsret og tilbagekøbsret aflyses, da målsætningen om at få bebygget grunden frafaldes.
4. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsindtægtsbevilling på -0,080 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -0,080 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.
5. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. til salgsomkostninger. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Beskrivelse af sagen

Salget af byggegrunde i Skelbæklund-udstykningsen foregår generelt i langsomt tempo, og det kan konstateres, at der ikke bliver solgt nogen grunde til udbudsprisen. Ud af de i alt 15 byggegrunde er kun fem solgt på 12 år, og på trods af, at der har været ejendomsmægler tilknyttet salget af udstykningsen de seneste tre år, er der kun sket ét salg i perioden.

På ovenstående baggrund, valgte Kommunalbestyrelsen i december 2021 at nedjustere udbudspriserne med ca. 20 % for at sætte gang i salget. Samtidig blev det besluttet at give mulighed for at sammatrikulere grundene for at gøre dem mere attraktive. Grundene er på 501 m², så en sammatrikulering af to grunde på samlet 1.002 m² svarer til en stor parcelhusgrund andre steder i kommunen.

Hvis grunden sælges uden byggeret, skal prisen være tilsvarende lavere. Med servituten om tilbagekøbsret sikres kommunen at få del i en eventuel fremtidig gevinst ved salg af byggeret på grunden. Se mere herom nedenfor.

Den nuværende udbudspris med byggeret på 235.000 kr. inklusiv moms for 501 m², svarer til en kvadratmeterpris på 470 kr. til sammenligning svarer det indkomne bud på 100.000 kr. inklusiv moms til en kvadratmeterpris på 200 kr. uden byggeret. Det er fagcenterets vurdering, at prisen er markedskonform, når der sammenlignes med prisen og bud på anden jord uden byggeret.

Ejerne af Skulpturvej 2 har gennem det sidste år været i dialog med kommunen om muligheden for at købe Skulpturvej 4 med henblik på at benytte arealet som have. Dette ligger fint i forlængelse af ovenstående kommunalbestyrelsesbeslutning. Ejerne ønsker ikke at bebygge grunden, og byggeretten på grunden er derfor ikke interessant for dem.

Hvis grunden skal sælges uden byggeret, kan der enten laves et lokalplantillæg, hvilket tager op mod 12 måneder og kræver kommunale ressourcer. Endvidere sikrer det ikke kommunen en eventuel fremtidig indtægt, hvis plangrundlaget senere ændres og grunden bebygges. Derfor foreslår fagcenteret i stedet, at der tinglyses en servitut med tillægskøbesum på grunden.

Tillægskøbesum

Når kommunen sælger byggegrunde, er prisen fastsat efter, hvor meget (antal m²) og hvilken type byggeri (bolig, erhverv, andet) grunden kan bebygges med.

I skødet er bebyggelsesmuligheden i dette tilfælde sat til nul i en tinglyst servitut. Kommunen har således taget højde for, at prisen for grunden skal stige i takt med, at udnyttelsen forøges.

Såfremt ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg, er kommunen berettiget til tillægskøbesum svarende til markedsprisen for den øgede anvendelse.

I sager om tillægskøbesum for ændret anvendelse udgør tillægskøbesummen forskellen mellem den aktuelle markedspris for den oprindeligt aftalte anvendelse og markedsprisen for den nye anvendelse.

Såfremt Sorø Kommune er berettiget til tillægskøbesum, skal der ske en fastsættelse af markedsprisen for den byggeret, der aktuelt ønskes udnyttet. Vurderingen af markedsprisen for byggeretten foretages af en anerkendt ejendomsmægler på baggrund af et oplæg udarbejdet af Sorø Kommune.

Når markedsprisen er fastlagt, opkræves tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse af grundejeren.

I praksis betyder det, at køber skal købe byggeret af kommunen, hvis de på et fremtidigt tidspunkt ønsker at bebygge grunden.

Aflysning af øvrige servitutter

Der er i dag tinglyst en servitut om byggepligt og tilbagekøbsret. Servituten betyder, at grunden skal bebygges efter et eventuelt salg, hvis det ikke sker inden en årrække kan kommunen tilbagekøbe grunden. Kommunen har endvidere forkøbsret hvis grunden ønskes videresolgt i ubebygget stand.

Da Fagcenteret anbefaler at sælge grunden til brug i ubebygget stand, giver det ikke længere mening at opretholde servituten. Den foreslås derfor aflyst.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Der er ikke afsat rådighedsbeløb eller givet indtægtsbevilling til grundsalget på Skulpturvej 4.

Til salgsindtægten gives der en anlægsindtægtsbevilling på -0,080 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på -0,080 mio. kr., som tilgår kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Til salgsomkostningerne gives der en anlægsbevilling på 0,040 mio. kr. Der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb på 0,040 mio. kr., som finansieres af kassen. Rådighedsbeløbet frigives.

Det giver et nettoprovenu på 0,040 mio. kr. Hvis der er mindreforbrug på salgsomkostningerne tilføres de kassen når anlægget regnskabsaflægges.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. april 2022, pkt. 75:

Punkt 1-5: Indstilles godkendt.

Preben Lund (A) var ikke til stede.

BESLUTNING

Punkt 1-5: Godkendt.