

Lukket punkt: Beslutning om tilbagekøb af Græsningslodden 10 på Rørstengården

Kort resumé

Græsningslodden 10 i Rørstengården, blev solgt i 2020. Køberne ønsker nu at sælge grunden videre i ubebygget stand. Ifølge købsaftalen og den tinglyste tilbagekøbsklausul har Sorø Kommune forkøbsret. Det skal besluttes, om Sorø Kommune ønsker at benytte denne tilbagekøbsret.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Forkøbsretten på Græsningslodden 10 anvendes, hvilket medfører, at grunden tilbagekøbes. Der gives en anlægsbevilling på xx mio. kr. og der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb finansieret af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.
2. Grunden genudbydes herefter i offentligt udbud til markedspris.

Beskrivelse af sagen

I juli 2020 blev Græsningslodden 10 på Rørstengården solgt i offentligt udbud til xx mio. kr. eksklusiv moms og dermed xx inklusiv moms. Udbudsprisen var xx mio. kr. inklusiv moms.

Ejerne af grunden ønsker nu at sælge grunden, da de har opgivet deres husprojekt. I købsaftalen står under "byggepligt og forbud mod videresalg", at så længe grunden er ubebygget har kommunen ret til at kræve ejendommen tilbageskødet til den oprindelige salgspris. Omkostninger til tilbageskødning, tinglysning med mere afholdes af nuværende ejer (sælger). For alle grunde på Rørstengården er der tillige tinglyst en servitut om byggepligt og tilbagekøbsret, der sikrer samme rettighed for kommunen.

Det skal nævnes, at grundejer har bedt kommunen om at frafalde sin tilbagekøbsret, da de har haft udgifter til projektering af det ønskede byggeri. De står derfor til et tab, som de ønsker at dække ind via salgsindtægten.

Konsekvenser ved at frafalde eller udnytte tilbagekøbsretten

Benyttes tilbagekøbsklausulen ikke, kan sælger sætte grunden til salg og sælge den videre, potentielt med fortjeneste, hvis markedet er gået op siden køb. Hvis kommunen frafalder sin tilbagekøbsret, kan sælger også vælge at beholde grunden og sætte den til salg senere. Dog er der på grunden tinglyst byggepligt inden for tre år. Men sælges grunden ubebygget om f.eks. to år, vil der således kunne gå næsten fem år før der potentielt bliver bygget på grunden.

Endvidere er administrationen forpligtet til at varetage kommunens økonomiske interesser så godt som muligt inden for gældende regler. For at vurdere det økonomiske potentiale, har administrationen bedt om en mægler vurdering af grunden. Vurderingen siger, at grunden som minimum vil indbringe xx mio. kr. inklusiv moms og potentielt mere. Til sammenligning tilbagekøbte kommunen i 2021 en grund på

Hestebjergvej 2 i samme område for xx mio. kr. inklusiv moms og videresolgte til xx mio. kr. inklusiv moms.

En eventuel salgspris er alt andet lige behæftet med usikkerhed i det nuværende marked, men ejendomsmægleren lægger vægt på, at der pt. ikke er grunde til salg på Frederiksberg, og at der stadig er en efterspørgsel efter dem. Det er derfor vurderingen, at grunden bliver let at sælge.

Administrationens anbefaling

Ud fra de to ovenstående hensyn anbefaler administrationen, at kommunen udnytter sin tilbagekøbsret. Købes grunden tilbage, bør den hurtigst muligt sættes i offentligt udbud, så salgsindtægten sikres og for at der kan blive bygget på grunden. Ved gensalg af grunden vil Sorø Kommune igen få en udgift til tinglysning og ejendomsmægler (ca. xx mio. kr.), som finansieres af salgsprisen til den tid.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Der gives en anlægsbevilling på xx mio. kr. og der afsættes et tilsvarende rådighedsbeløb finansieret af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives. Der er ikke omkostninger forbundet med tilbagekøbet, da dette jf. købsaftalen afholdes af sælger.

Grunden forventes udbudt til markedspris i offentligt udbud og højeste bud forventes at være over prisen. Når grunden er solgt, sikrer administrationen, at indtægtsbevillingen gives ved en ny sag i Kommunalbestyrelsen. Omkostningerne i forbindelse med gensalg estimeres til xx mio. kr. til ejendomsmægler og advokat, som finansieres af salgsindtægten til den tid.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 16. november 2022, pkt. 183:

Punkt 1-2: Indstilles godkendt.

Bo Christensen (C) var ikke til stede under punktet.

BESLUTNING

Punkt 1-2: Godkendt.

Jakob Spliid (V), Mogens Schwensen (C) og Bo Christensen (C) var ikke til stede under punktet.

Jens Nygaard (V) indtrådte som stedtræder for Jakob Spliid (V), Martin Belli Jørgensen (C) indtrådte som stedfortræder for Mogens Schwensen (C) og Søren Bo Sørensen (C) indtrådte som stedfortræder for Bo Christensen (C).