LØGMÁLARÁÐIÐ
MINISTRY OF JUSTICE

Til Tórshavnar kommunu

Tórshavn, tann 12. desember 2024
J. nr.: 24/03015-11
Viðgjørt: MV

Viðvíkjandi sølu av grundstykkjum til undir kostprís
Tann 31. januar 2024 stóð at lesa á heimasíðuni hjá Kringvarpi Føroya, at Tórshavnar býráð politiskt hevur samtykt, at grundstykkir í Kollafirði skulu seljast fyri undir kostprís.

Við grundarlagi í upplýsingunum á heimasíðuni hjá Kringvarpi Føroya avgjørdi Kommunala eftirlitið at taka eitt mál upp við Tórshavnar Kommunu fyri at kanna, um Tórshavnar kommuna hevur heimild at selja grundstykkir í Kollafirði fyri undir kostprís.

Niðurstøða:
Kommunala eftirlitið skal vísa á, at samtyktin viðtikin á býráðsfundi tann 25. januar 2024 ikki er í samsvari við kommunufulltrúina.

Lógargrundarlag
- Løgtingslóg nr. 87 frá 17. mai 2000 um kommunstýrið (Kommunustýrislógin)
- Kunngerð nr. 122 frá 22. desember 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn (Kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn)
- Kommunufulltrúin

Um málið:
Tórshavnar kommuna hevur ætlanir um at fara undir at byggibúgva og selja níggju grundstykkir í Kollafirði. Metti kostnaðurin av hesum er 780.000 krónur fyri hvørt grundstykki. Tórshavnar kommuna hevur tó fingið ábendingar um, at ein kostnaður á 780.000 krónur er ov høgur til, at áhugi er millum borgarar at keypa fyri hendan kostnað. Tí hevur Tórshavnar kommuna á býráðsfundi tann 25. januar 2024 einmælt samtykt við fyrstu viðgerð, at grundstykkjaprísurin skal vera 500.000 krónur. Á býráðsfundinum varð harumframt samtykt at geva umsitingini í Tórshavnar kommunu heimild at fara undir at kanna, um áhugi er millum borgarar at keypa grundstykkini fyri hendan kostnað og geva umsitingini heimild at selja grundstykkini.

Málsgongd:
Tann 29. februar 2024 sendi Kommunala eftirlitið soljóðandi skriv til Tórshavnar kommunu:

"Tann 31. januar 2024 var at lesa á heimasíðuni hjá Kringvarpi Føroya, at Tórshavnar Býráð hevur gjørt av, at grundstykkir í Kollafirði skulu seljast fyri minni enn kostprís. Borgarstjórin var endurgivin fyri at siga, at eitt kommunalt grundstykki í Kollafirði skal kosta 500.000 kr., og at kommunan við hesum fer at missa 200.000 kr. fyri hvørt grundstykki.

Kommunala eftirlitið skal vísa á, at sambært kommunufulltrúini, so er útgangsstøðið fyri sølu av kommunalum grundstykkjum, at grundstykkir skulu seljast til marknaðarprís. Hetta er m.a. fyri at tryggja, at ólógligur (óbeinleiðis) stuðul ikki verður veittur einstaklingum, vinnuvirkjum ella øðrum í sambandi við sølu av grundstykkjum.

Sølan av kommunalum grundstykkjum skal vera ein fíggjarlig ráðilig avgerð hjá kommununi. Um marknaðarprísurin á grundstykkjum er lægri enn kostprísurin, kann kommunan í útgangsstøðinum bara selja grundstykkini fyri minni enn kostprís, um tað er fíggjarligt ráðiligt hjá kommununi at selja grundstykkini í staðin fyri at bíða eftir betri tíðum og hægri grundstykkjaprísum.

Kommunala eftirlitið fer tí at biðja Tórshavnar kommunu um at greiða sær frá, við hvørjum grundgevingum Tórshavnar Býráð hevur tikið avgerð um at selja grundøkir í Kollafirði fyri minni enn kostprís."

Tann 4. apríl 2024 sendi Tórshavnar kommuna soljóðandi skriv til Kommunala eftirlitið:

"Á býráðsfundi tann 25. januar 2024 samtykti býráðið við fyrstu av tveimum viðgerum einmælt eitt broytingaruppskot um at selja níggju grundstykki, ið ætlanin er at fara undir, fyri 500.000 kr. fyri hvørt.

Mettur kostnaður av at keypa lendi, gera vegir og byggibúgva tey 9 grundstykkini er uml. 7 mió. Kr., og um hesin kostnaður verður býttur millum tey 9 grundstykkini er talan um ein kostnað áljóðandi kr. 780.000 fyri hvørt.

Eins og víst er á í viðheftu málslýsing j.nr. 21/02624, hevur kommunan í samskifti sínum við borgarar í Kollafirði fingið ábendingar um, at ein kostnaður fyri eitt kommunalt grundøki í Kollafirði áljóðandi kr. 780.000 er ov høgur til, at áhugi er millum borgarar at keypa fyri hendan kostnað, og møguliga eisini fyri peningastovnar at fíggja, tá ið hesi vita, at kommunal grundøki fáast til keyps í grannakommuni norðanfyri fyri ein kostnað, sum er nógv lægri og í ávísum førum eina hálva millión lægri.

Við støði í hesi vitan varð skotið upp á býráðsfundinum at lækka kostnaðin fyri grundøkini í Kollafirði, so hesi nærkast kostnaðinum í grannakommununi eitt vet. Hetta heldur enn at bjóða grundøkini út fyri ein nógv hægri kostnað á 780.000 kr. og síðani fáa staðfest, at eingin áhugi er fyri stykkjunum.

Fleiri borgarafundir í Kollafirði hesi seinastu árini hava staðfest ávísa ónøgd við, at ov trupult er at fáa fatur á lendi at byggja sethús á. Hetta hevur havt við sær, at fólkatalið er minkað, og at barnafamiljur hava havt ringt við at fáa bústað í bygdini og lendi at byggja sær bústað á.

Tey kommunalu grundøkini, ið kommunan útstykkjaði á Hamrabøi fyri umleið 6-7 árum síðani eru øll seld, men ringt hevur verið at fáa gongd á byggingina á grundøkjunum. Afturmeldingarnar, sum kommunan í ávísum førum hevur fingið frá eigarunum er, at tað er trupult at fáa fígging til at byggja sethús á stykkini. Her er talan um stykki, sum kosta minni enn tey, ið ætlanin nú er at útstykkja, tó at hesi ikki hava verið útgrivin og planeraði. Hetta gevur kortini eina ábending um, at tað er ringt at finna áhugaðar keyparar til stykki, ið verða seld fyri fullan kostprís, tí hesi ikki fáa fígging til sethús á stykkjum, ið verða seld til henda kostnað.

Hetta talar fyri at selja stykkini fyri nakað minni enn kostprís, um kommunan skal geva sær vónir um, at fólk fara at byggja í bygdini.

(...)

Eitt annað atlit, ið talar fyri at gera tað meira áhugavert hjá keyparum at keypa grundøki í hesi ústykkingini er, at talan er um lendi, ið kommunan hevur átt síðani 1990, og sum kommunan í fleiri umførum hevur roynt at selt til at byggja á.

Sum sæst í viðheftu málslýsing, hevur kommunan síðani 2021 tríggjar ferðir boðið lendið í hesi útstykking út til sølu til íbúðarbygging, men hvørgan av ferðunum er eydnast at selja lendið.

Tí verður nú mett, at frægasta loysnin er at selja lendið sum útstykking til sethús, har vegur er gjørdur til stykkini, og grundøkini eru útgrivin og planeraði. Orsøkin til, at mett verður, at tað er rættast at grava út og planerea grundøkini er eitt ynski um, at hetta fer at økja um áhugan fyri stykkjunum og gera tað lættari fyri keyparar at seta seg fyri einum stykki og koma í gongd við byggingina. Eisini órógvar hesin útstykkingarhátturin grannarnar minni, enn um eigararnir hvør í sínum lagi skulu grava út og planerea.

Víst skal verða á, at kommunala eftirlitið í kærumáli 17/00286 hjá Heilsu- og innlendismálaráðnum hevur tikið til eftirtektar, at kommunan hevur selt grundøki í Kollafirði fyri minni enn kostprís. Talan var tá um grundøkini á Hamrabøi, sum vórðu lýst til sølu fyri minni enn kostprís, tí mett varð, at marknaðarprísurin er lægri enn kostprísurin.

Somu meting hevur kommuna gjørt í hesum føri. Mett verður, at marknaðarprísurin á grundøkjunum á Lygnnesi er lægri enn kostprísurin, og hetta kann grunda avgerðina um at selja stykkini fyri 500.000 kr., ið er lægri enn kostprísurin.

Óheft meting er ikki gjørd av marknaðarprísinum á grundøkjunum, men í hesum sambandi mugu kommunur hava ávíst rásarúm at meta um, hvør marknaðarprísurin er. Veruligi marknaðarprísurin kann bert verða funnin við at selja grundøkini í fríari sølu, og tá er eisini bert talan um eina løtumynd av galdandi marknaðarprísi.

Sterkar ábendingar eru um, at prísurin 780.000 kr. er ov høgt settur í mun til marknaðarprísin, og mett verður ikki, at 500.000 kr. er ov høgt sett, men kanska eisini ov høgt sett, tá hugsað verður um, at grundøkini á Hamrabøi vórðu mett til og seld fyri umleið 250.000 kr. Ongar

> ábendingar eru um, at prísurin á jørð í Kollafirði er hækkaður seinasti árini, ella at hann fer at hækka komandi árini.
>
> Hetta talar eisini fyri at selja grundøkini fyri minni enn kostprís, og at talan er um eina fíggjarliga ráðiliga avgerð.
>
> Tórshavnar kommuna útlutar kommunal grundøki eftir eini skipan, har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundam ásettum reglum. Henda skipan fylgir ásetingunum í § 2, stk. 1, nr. 4 í kunngerð nr. 122 frá 22. desember 2000 um alment útboð av kommunal fastogn skal verða boðin út alment.
>
> At enda skal verða víst á, at øll tey, ið lúka treytirnar fyri at tekna seg til lutakast um kommunal grundøki, kunnu vera tekna til lutakastið, ið ætlandi verður um grundøkini á Lygnnesi. Tað er sostatt ikki ein einstakur ella avmarkaður skari av borgarum, ið fær høvi at keypa hesi grundøki fyri minni enn kostprís, og sostatt verður heldur ikki gjørdur munur á borgarum.
>
> Eisini skal verða víst á, at býráðið við síni avgerð tann 25. januar 2024 ikki hevur tikið eina endaliga avgerð í málinum. Málið er inntil víðari samtykt við fyrstu viðgerð og skal hava tvær viðgerðir. Áðrenn onnur viðgerð verður, er ætlanin at kanna áhugan hjá borgarum at keypa grundøki í útstykkingini fyri nevnda kostnað áljóðandi 500.000 kr. er áhugin til staðar, verður málið lagt fyri aftur í býráðið til aðru viðgerð og til tess at játta neyðuga peningin. Er eingin ella lítil áhugi, noyðist kommunan at umhugsa, um farast skal undir arbeiðið at byggibúgva grundstykkini á Lygnnesi."

Tann 22. oktober 2024 sendi Kommunala Eftirlitið teldupost til Tórshavnar kommunu og spurdi, um nýggjar upplýsingar vóru í málinum um sølu av grundstykkjunum í Kollafirði og um málið hevði verið viðgjørt aftur á býráðsfundi.

Tann 4. november 2024 boðar Tórshavnar kommuna frá, at málið um sølu av grundstykkjum í Kollafirði ikki hevur verið viðgjørt aftur á býráðsfundi, og at endalig avgerð sostatt ikki er tikin í málinum enn við aðru viðgerð. Tórshavnar kommunan greiðir frá, at enn er ikki greitt, nær málið verður lagt fyri býráðið aftur og um tað verðir lagt fyri aftur í sama líki, sum tað varð viðgjørt og samtykt við fyrstu viðgerð.

Viðmerkingar hjá Kommunala eftirlitinum:
Søla av kommunalum fastognum skal fara fram eftir ásetingum í kunngerð um alment útboð av kommunalari ogn.

Nevnda kunngerð hevur heimild í § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, og ásetur, at:

> "**§ 44.** Føst ogn hjá kommununi má ikki seljast, uttan so, at ognin frammanundan hevur verið boðin út alment. Landsstýrismaðurin ásetir nærri reglur um mannagongdina við almennum útboði umframt reglur um, at ávísar ognir kunnu undantakast almennum útboði."

Í serligu viðmerkingunum til § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, sí løgtingsmál nr. 82/1999, framgongur millum annað, at *"[...] Á henda hátt fæst m.a. trygd fyri, at ognin, sum meginregla verður seld fyri marknaðarprís, t.v.s. tann prís, sum fæst í vanligum handli og trygd fæst fyri, at keyparin ikki fær nakran fyrimun, uttan so, at almenningurin kann ansa eftir prísstøðinum. Kravið um útboð er galdandi fyri sølu av bygdum og óbygdum ognum. [...]"*

Meginreglan er sostatt, at kommunal fastogn skal bjóðast út alment og seljast til marknaðarprís.

Sambært § 2, stk. 1, nr. 4 í kunngerð um alment útboð av kommunalari ogn, nýtist fastogn tó ikki at verða boðin alment út, um talan er um kommunala ústykking o.l., har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundan ásettum reglum.

Ásetingin í § 2, stk. 1, nr. 4 í kunngerðini gevur tó ikki frávik til meginregluna um, at fastogn skal seljast til marknaðarprís.

Meginreglan um, at kommunal fastogn skal verða seld til marknaðarprís er m.a. við til at tryggja, at ólógligur stuðul ikki verður veittur einstaklingum ella vinnuligum virksemi.

Kommunala eftirlitið vísir á, at meginreglan um, at kommunal fastogn skal vera seld til marknaðarprís hevur við sær, at ein kommuna ikki kann selja til kostprís, t.e. útreiðslur sum standast av jarðarkeypi og byggibúning, um marknaðarprísurin liggur hægri enn kostprísurin. Ein kommuna kann sostatt hava eitt yvirskot av eini sølu, um marknaðarprísurin er høgur.

Er marknaðarprísurin hinvegin lægri enn kostprísurin, kann kommunan selja til marknaðarprís, um so er, at tað verður mett at vera meira fíggjarliga ráðiligt at selja, heldur enn at bíða við at selja til marknaðarprísurin hækkar. Talan er um eina ítøkiliga meting, sum kommunan í hvørjum einstøkum føri má gera, og skal metingin vera grundað á saklig viðurskifti.

Umframt meginregluna í kommunustýrislógini um sølu av fastognum hava kommunur, sambært almennum rættaraðalreglum í kommunalfulltrúini, skyldu at virka fíggjarliga ráðiligt. Hetta ber við sær, at allar avgerðir hjá kommunum skulu verða fíggjarliga ráðiligt grundaðar.

Í ítøkiliga málinum er upplýst, at Tórshavnar kommuna hevur ætlanir um at fara undir at byggibúgva níggju grundstykkir í Kollafirði. Kommunan hevur fingið upplýst, at metti kostprísurin er 780.000 krónur fyri hvørt grundstykki. Á býráðsfundi tann 25. januar 2024 varð samtykt at selja grundstykkini fyri 500.000 krónur stykki, hóast hetta hevur við sær eitt tap á áleið 280.000 krónur fyri hvørt grundstykkið. Harumframt er upplýst, at marknaðarprísurin á ítøkiligu grundstykkjunum verður mettur at vera lægri enn kostprísurin.

Í frágreiðing síni til Kommunala eftirlitið, vísir Tórshavnar kommuna til niðurstøðu hjá Kommunala eftirlitinum frá 2017, skrásett sum mál nr. 17/00286. Tórshavnar kommuna greiðir frá, at kommunan hevur gjørt somu meting í fyriliggjandi málinum, sum kommunan áður hevur gjørt í sambandi við sølu av grundstykkjum í Kollafirði.

Kommunala eftirlitið viðmerkir, at niðurstøðan frá 2017 ikki lýsir meginreglurnar á økinum og tí er grundarlag ikki fyri at taka útgangsstøði í niðurstøðuni frá 2017.

Tórshavnar kommuna skrivar í frágreiðingini til Kommunala eftirlitið, at orsøkin til, at skotið varð upp at lækka kostnaðin fyri grundstykkini í Kollafirði var, at kommunan hevði fingið ábendingar um, at ein kostnaður fyri eitt kommunalt grundøki í Kollafirði áljóðandi 780.000 krónur er ov høgur til, at áhugi er millum borgararnar at keypa fyri hendan kostnað, og møguliga eisini fyri peningastovnar at fíggja, tá ið hesir vita, at kommunal grundøki fáast til keyps í grannakommuni norðanfyri fyri ein kostnað, sum er nógv lægri og í ávísum førum eina hálva millión lægri.

Kommunala eftirlitið vísir á, at eitt ynski um at gera tað lættari fyri borgarar í kommununi at ogna sær lendið í einum ávísum øki í kommununi at byggja sær sethús á, ikki er at meta sum eitt sakligt kommunalt atlit. Ein kommuna kann ikki lógliga taka atlit til fíggjarorkuna hjá einstøkum borgarum at keypa grundstykki í einum ávísum øki í kommununi.

At grundstykkir verða seld fyri lægri kostnað í eini grannakommunu er heldur ikki haldgóð orsøk til at selja grundstykkini í Tórshavnar kommunu til undir kostprís. Útgangsstøði um, at kommunalar fastognir skulu seljast til marknaðarprís og kravið um, at virksemið hjá kommununi skal vera fíggjarliga ráðiligt er eisini galdandi fyri grannakommununa, og grannakommunan er eisini bundin av ásetingum í kommunustýrislógini og kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn.

Tórshavnar kommuna skrivar eisini í frágreiðingini, at eitt annað atlit, sum talar fyri at gera tað meira áhugavert hjá keyparum at keypa grundøki í hesi útstykkingini er, at talan er um lendi, ið kommunan hevur átt síðani 1990, og sum kommunan í fleiri umførum hevur roynt at selt til at byggja á. Kommunan skrivar, at mett verður, at frægasta loysnin er at selja lendið sum útstykking til sethús, har vegur er gjørdur til stykkini og grundøkini útgrivin og planeraði. Kommunan metir, at hetta fer at økja um áhugan og gera tað lættari fyri keyparan at seta seg fyri einum stykki og koma í gongd við byggingina.

Eins og omanfyri víst á, kann ein kommuna ikki taka atlit til fíggjarorkuna hjá einstøkum borgarum at keypa grundstykkir og byggja sethús í einum ávísum øki í kommuni. Ein kommuna kann tí ikki lækka prísin á ognum í einum ávísum øki í kommunu við teirri grundgeving, at borgarar ikki hava fíggjarliga orku at rinda kostnaðin av grundstykkinum. Tað er ikki at meta sum eitt sakligt alment atlit, ið kommunan kann taka. Ein kommunu hevur, sum omanfyri víst á, eina skyldu at virka fíggjarliga ráðiligt. Slík skylda ber við sær, at ein kommuna ikki eigur at fara undir eina útstykking, um tað ikki kann væntast, at kommunalu útreiðslurnar, ið standast av hesum, verða dekkaðar.

Kommunala eftirlitið vísir á, at tað ikki er at meta sum ein fíggjarlig ráðilig avgerð at fara undir at útstykkja og gera lendið byggiklárt væl vitandi um, at ein møgulig søla ikki javnvigar útreiðslurnar, sum kommunan hevur havt av hesum, og kommunan er vitandi um, at marknaðarprísurin er væl lægri enn metti kostprísurin. Slíkar avgerðir eru ikki í samsvari við

almennu aðalarættarregluna í kommunufulltrúini, sum áleggur kommununi eina skyldu at virka fíggjarliga ráðiligt.

Kommunala eftirlitið heldur ikki, at Tórshavnar kommuna hevur víst á saklig og lóglig atlit og grundgivið fyri, at ætlanin um ítøkiligu søluna av grundstykkjum í Kollafirði til undir kostprís, er ein fíggjarlig ráðilig avgerð.

Niðurstøða
Vísandi til gjøgnumgongdina omanfyri, heldur Kommunala eftirlitið ikki, at samtyktin viðtikin á býráðsfundi tann 25. januar 2024 er í samsvari við kommunufulltrúina.

Kommunala eftirlitið skal tí biðja Tórshavnar kommunu um innan 2 mánaðir at upplýsa fyri sær, hvat niðurstøðan hjá Kommunala eftirlitinum gevur Tórshavnar kommunu høvi til.

Vegna Løgmálaráðið

Nella Festirstein

Nella Festirstein
aðalstjóri