



Fremsat den 26. februar 2020 af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Frafald af tillægskøbesum)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019 og lov nr. 1438 af 17. december 2019, foretages følgende ændring:

1. I § 27 b indsættes før stk. 1 som nyt stykke:

»Kommunalbestyrelsen kan beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum eller dele heraf ved ændret anvendelse

eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom med henblik på etablering af almene boliger. Dette gælder dog ikke for en almen boligafdelings ejendom beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

Stk. 1 bliver herefter stk. 2.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Siden finanskrisen har befolkningen i København og de øvrige store byer været voksende. Boligpriserne er steget kraftigt. Således er priserne på ejerlejligheder i Region Hovedstaden reelt steget med over 50 pct. siden 2010.

For at imødekomme efterspørgslen er der behov for at opføre flere boliger. Det er således regeringens mål, at der kommer 110.000 nye boliger i de fire største byer inden 2031. Det er samtidigt vigtigt for regeringen at skabe blandede byer, hvor mennesker fra forskellige befolkningsgrupper naturligt mødes.

Opførelsen af nye almene boliger er en effektiv måde at skabe nye boligmuligheder for mellemindkomstgruppen. Undersøgelser viser, at det primært er mellemindkomstgruppen, som flytter ved etablering af nye almene boliger, mens det primært er personer med højere indkomst, der flytter ved etablering af ejerboliger.

Flere boliger i de store byer vil medvirke til at tage toppen af boligpriserne. Med den forventede befolkningsudvikling i de store byer bør der fortsat sikres mulighed for et betydeligt nybyggeri i de kommende år. Det skal som led i etableringen af de nye boliger sikres, at en stor del af de nye boliger bliver almene boliger, således at befolkningerne i byerne og kvartererne kan blive blandet.

Som led i opfyldelsen af målet om flere boliger og blandede byer arbejder regeringen blandt andet med at afdække og fjerne barrierer, der forhindrer etablering af almene boliger.

Der er i seneste årtier sket en udvidelse af boligmassen gennem udvikling af nye boligområder. De ledige byggegrunde, som stod til rådighed, er i vidt omfang taget i brug. Befolkningstilvæksten kræver, at kommunerne udnytter det potentiale for nybyggeri, der allerede findes i kommunen. Mange steder er det således muligt at opføre nye almene boliger i eksisterende afdelinger.

En af barriererne, som fremkommer i den forbindelse, er særlige bestemmelser om tillægskøbesum, som gør sig gældende i visse kommuner og indebærer, at kommunen kan opkræve et beløb, hvis ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg. Beløbet svarer til markedsprisen for den øgede anvendelse og kan have negativ virkning på en almen boligorganisations mulighed for at etablere nye almene boliger i eksisterende afdelinger. Opkrævning af tillægskøbesum kan således føre til, at eksisterende byggegrunde ikke udnyttes optimalt til skade for mulighederne for at imødekomme den store boligefterspørgsel.

Med lovforslaget ønsker regeringen at give kommunerne, som i forbindelse med salg af kommunale byggegrunde har aftalt særlige bestemmelser om tillægskøbesum, mulighed for helt eller delvist at frafalde kravet om betaling af tillægs-

købesum ved ændret anvendelse eller merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal. Formålet er, at der kan bygges flere almene boliger i de fire store byer frem mod 2031.

2. Tillægskøbesum

2.1. Gældende ret

Tillægskøbesum er et beløb, som kommunen opkræver, hvis ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg. Beløbet svarer typisk til markedsprisen for den øgede anvendelse. Tillægskøbesummen er således betaling for retten til at bygge yderligere etager eller opføre boliger som selvstændige bygninger på ejendommen.

Der findes ikke særlige regler, som regulerer kommunens ret til at opkræve en tillægskøbesum, men adgangen hertil er fastslået i retspraksis på grundlag af aftaleretlige og forvaltningsretlige grundsætninger.

Som eksempler herpå kan der blandt andet henvises til Højesterets to afgørelser fra henholdsvis 1988 og 1991, hvor Højesteret fandt, at Københavns Kommune var berettiget til at forlange et vederlag for ændret anvendelse i forhold til den oprindeligt aftalte anvendelse.

Højesterets dom af 12. april 1988, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 1988 s. 454/2, handlede om fortolkning af et skøde fra 1977, hvorved Københavns Kommune solgte en grund til Glostrup Andelsboligforening, Afdeling 3, og hvor der var blevet aftalt en bestemmelse om, at samtykke til yderligere bebyggelse ville blive gjort betinget af, at der "efter nærmere aftale betales et tillæg til købesummen som vederlag for den forøgede udnyttelse af grunden". Denne klausul kunne lovligt håndhæves af Københavns Kommune, og grundejeren måtte betale for den yderligere byggeret svarende til markedsprisen.

Højesterets dom af 29. april 1991, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 1991 s. 429/2, handlede om en overenskomst mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Københavns Kommune om, at grønne arealer (erhvervet fra Københavns Kommune) stedse skulle henligge som sådanne og ikke måtte bygges uden Københavns Kommunes samtykke. Et eventuelt samtykke måtte ifølge overenskomsten påregnes at blive gjort betinget af betaling af et tillæg efter nærmere aftale til den ved overenskomsten aftalte købesum. Højesteret fastslog, at klausulen lovligt kunne håndhæves af Københavns Kommune.

Herudover kan der henvises til en utrykt Østre Landsrets dom af 4. november 2019 (23. afdeling, sag BS-30887/2018-OLR) anlagt af Boligselskabernes Landsforening som mandatar for Samvirkende Boligselskaber mod Københavns Kommune, som drejede sig om, hvorvidt en tinglyst servitut i parternes aftale om overdragelse af en ejendom fra Københavns Kommune til Samvirkende Boligselskaber gav Københavns Kommune grundlag for at kræve

en såkaldt tillægskøbesum af Samvirkende Boligselskaber som betingelse for en lempelse af servitutens udnyttelsesbegrænsende bestemmelser i forhold til etageareal. Retten fandt, at der som led i overdragelsen af den omhandlede ejendom med den fornødne klarhed var indgået en aftale mellem Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber om ejendommens maksimale udnyttelse, således at Københavns Kommune kunne forlange en tillægskøbesum i forbindelse med Samvirkende Boligselskabers udnyttelse af ejendommen ud over den aftalte bebyggelsesbegrænsning.

Ønsker en almen boligorganisation at etablere almene boliger - eksempelvis tagboliger - på byggegrunde, hvor en tillægskøbesum gør sig gældende, indebærer dette en ekstraordinært udgift i forhold til den maksimale anskaffelsessum, hvilket i mange tilfælde betyder, at boligorganisationens ønske om at fortætte den pågældende afdeling ikke kan realiseres.

Det må antages, at hvis en kommune undlader at opkræve tillægskøbesum, som den er berettiget til, vil dette indebære en begunstigelse af den pågældende grundejer, som kræver hjemmel i lovgivningen. Sådant hjemmel findes der ikke i dag i almenboliglovgivningen.

Kommunalbestyrelsen kan således ikke uden en udtrykkelig lovhjemmel beslutte at undlade at opkræve betaling af tillægskøbesum alene i forhold til almene boligorganisationer, hvortil kommer, at det kræver hjemmel i almenboliglovgivningen, hvis kommuner skal kunne yde støtte til en almen boligorganisation i form af undladelse af opkrævning af tillægskøbesum.

Problemstillingen vedrørende tillægskøbesum er relevant for de store byer, herunder Københavns Kommune, der tidligere har brugt denne klausul med henblik på at sikre, at gevinsten ved en udvidet benyttelse af de solgte byggegrunde kommer alle borgere til gode. Dette er typisk sket i form af en servitut, som er tinglyst på ejendommen i forbindelse med kommunens oprindelige salg af grunden. Der kan desuden være tale om en servitutstiftende bestemmelse i det tinglyste skøde om forudsætningen for beregningen og fastsættelse af købesummen i forbindelse med kommunens oprindelige salg af byggegrunden.

Det er ikke afgørende for en såkaldt tillægskøbesumsklausuls gyldighed, at den er tinglyst. Afgørende er, at det er indgået en aftale, som indebærer, at kommunen er berettiget til at forlange en tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom.

Opførelsen af nye almene boliger i eksisterende almene afdelinger sker gennem indretning af uudnyttede tagetager, ved bygning af yderligere etager og ved opførelse af fritstående bygninger og tilbygninger.

Etablering af nye almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager og ved bygning af yderligere etager i henhold til de gældende regler kan ske på to måder.

Den ene måde er etablering af tagboliger eller opførelse af yderligere etager ved ejerlejlighedsopdeling. Herved etableres to selvstændige boligafdelinger.

Den anden måde er etablering af almene boliger ved en udvidelse af den eksisterende afdeling uden etablering af en ny selvstændig afdeling. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af bekendtgørelse om drift af almene boliger, at huslejen i givet fald kan fastsættes under hensyntagen til den finansiering, som gælder for de pågældende boliger. Det er således muligt at fordele afdelingens udgifter mellem de eksisterende boliger og tagboligerne på en rimelig måde, selv om de udgør én afdeling.

Etablering af almene boliger ved opførelse af fritstående bygninger forudsætter som udgangspunkt etablering af en ny afdeling.

Når de nye boliger etableres i en ny boligafdeling beskyttes beboerne i den eksisterende afdeling for de økonomiske risici, som er forbundet med byggeriet. Den nye afdeling kan efterfølgende lægges sammen med den eksisterende afdeling.

I forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) (L 38) har kommunerne i almenboliglovens § 27 b fået mulighed for at frafalde tillægskøbesum i forbindelse med salg af ejendomme i udsatte boligområder indtil den 1. januar 2025. Formålet med bestemmelsen i § 27 b i lov om almene boliger m.v. er at stimulere privat byggeri i udsatte boligområder.

2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Tillægskøbesummen kan have en negativ virkning på en almen boligorganisations økonomisk incitament til at anvende restarealer eller byggeretter til etablering af nye almene boliger i de eksisterende almene afdelinger. Det kan udgøre en barriere for opførelsen af flere almene boliger.

Hvis en almen boligorganisation ønsker at udvide en eksisterende almen boligafdeling, vil den på de ejendomme, hvor en tillægskøbesum gør sig gældende, skulle betale tillægskøbesummen til kommunen. Beløbet vil kunne medtages i den samlede anskaffelsessum, men det vil kunne betyde, at projektet ikke kan realiseres inden for rammerne for maksimumsbeløb for anskaffelsessum for alment byggeri.

Transport- og Boligministeriet finder, at det skal være muligt for kommunalbestyrelsen at undlade at opkræve tillægskøbesum, når kommunalbestyrelsen ønsker at etablere nye almene boliger ved en bedre udnyttelse af det byggepotentiale, som findes i de eksisterende almene afdelinger, der er opført på arealer, som oprindeligt er solgt af kommunen.

Det foreslås på den baggrund at indsætte en ny bestemmelse i lov om almene boliger m.v., som giver kommunal-

bestyrelsen ret til at beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med opførelse af almene boliger i forbindelse med en udvidelse eller opdeling af eksisterende almene afdelinger. Bestemmelsen vil således omfatte situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at styrke fortætning af et boligområde.

Den foreslåede ordning vil omfatte alle byggeforetagender, hvis formål er at etablere nye almene boliger ved en fortætning af de eksisterende almene afdelinger.

Formålet med den foreslåede ordning er at sikre bedre udnyttelse af byggegrunde især i store byer, hvor der er få ledige byggegrunde.

Forslaget vil give boligorganisationer og boligafdelinger incitament til at anvende dele af deres ejendomme til etablering af nybyggeri.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

De kommunaløkonomiske konsekvenser vil afhænge dels af, i hvilket omfang der vil blive bygget nye almene boliger på arealer, hvor bestemmelser om tillægskøbesum gør sig gældende, dels af, i hvilket omfang kommunerne vil anvende muligheden for ikke at opkræve tillægskøbesum.

For alment byggeri gælder, at udgifterne til byggeriet ikke må overstige det fastsatte maksimumsbeløb. I disse udgifter vil en tillægskøbesum indgå. Det vurderes, at det i dag i et væsentligt omfang ikke er muligt at holde byggeri af almene boliger inden for maksimumsbeløbet, hvis der skal betales en tillægskøbesum.

I de tilfælde, hvor tillægskøbesummen kan rummes inden for maksimumsbeløbet, vil dette indebære færre indtægter for kommunen, hvis en kommune beslutter at frafalde sit krav om betaling af tillægskøbesum. Hvis et frafald af tillægskøbesum medfører, at et byggeri nu kan holdes inden for maksimumsbeløbet og dermed kan gennemføres, vil det ikke medføre tab for kommunen.

I kommunernes overordnede overvejelser om anvendelsen af den nye regel vil også indgå sikring af flere almene boliger samt befolkningstilvækst og de økonomiske konsekvenser for kommunens samlede budget.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL. Lovforslaget vurderes ikke at ville udløse krav om kommunal kompensation, da der er tale om en valgfri ordning.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det er Transport- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2. Kompensation til sociale boligselskaber der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, og som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser, under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig, for at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det

beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at frafald af tillægskøbesum som udgangspunkt vil udgøre kompensation for udførelsen af en public serviceforpligtelse (socialt boligbyggeri), som påhviler almene boligorganisationer. Overdragelsen af ansvaret for leveringen af denne service sker generelt ved lov om almene boliger m.v. og konkret ved kommunalbestyrelsens tilsagn om støtte efter almenboliglovens § 115. Kommunalbestyrelsen fører desuden tilsyn med almene boligorganisationers opfyldelse af pligten. Endelig kan kompensation ikke overgå almene boligorganisationers udgifter forbundet med opfyldelsen af pligten til at opføre og udleje almene boliger, idet husleje skal fastsættes som balanceleje (non profit).

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af de konkrete sager om frafald af tillægskøbesum skal foretage en vurdering af, hvorvidt frafaldet af tillægskøbesum er omfattet af Kommissionens afgørelse. Kommunalbestyrelsen skal således sikre, at reglerne i afgørelsen overholdes.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast af lovforslaget har i perioden fra den 20. november 2019 til den 19. december 2019 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsenta-

tion, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, DANVA, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Københavns Kommune, Landsbygefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, Odense Kommune, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, VI-VE, Ældre Sagen, Aalborg Kommune og Aarhus Kommune.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (Hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (Hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.</p> <p>Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt for-</p>	

	håndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.	
	Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der findes ikke i lov om almene boliger m.v. generelle regler vedrørende kommunalbestyrelsens mulighed for i forbindelse med salg af byggegrunde at stille krav om betaling af tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merbebyggelse på den almene ejendom i forhold til det i skødet anførte etageareal.

I lovens § 27 b findes der dog en særlig bestemmelse om frafald af krav om betaling af tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af almene boligorganisationers ejendomme i udsatte boligområder. Ifølge denne bestemmelse kan kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv. Bestemmelsens anvendelsesområde er således begrænset til de udsatte boligområder. Frafald af krav om betaling for tillægskøbesum kan ikke ske i forbindelse med etablering af nye almene boliger.

Kommunernes adgang til at stille krav om betaling af tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merbebyggelse på den almene ejendom i forhold til det i skødet anførte etageareal er fastslået i domspraksis på grundlag af aftaleretlige og forvaltningsretlige grundsætninger.

Som eksempler herpå kan der bl.a. henvises til Højesterets to afgørelser fra henholdsvis 1988 og 1991, hvor Højesteret fandt, at Københavns Kommune var berettiget til at forlange et vederlag for ændret anvendelse i forhold til den oprindeligt aftalte anvendelse.

Højesterets dom af 12. april 1988, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 1988, s. 454/2, handlede om fortolkning af et skøde fra 1977, hvorved Københavns Kommune solgte en grund til Glostrup Andelsboligforening, Afdeling 3, og hvor der var blevet aftalt en bestemmelse om, at samtykke til yderligere bebyggelse ville blive gjort betinget af,

at der ”efter nærmere aftale betales et tillæg til købesummen som vederlag for den forøgede udnyttelse af grunden”. Denne klausul kunne lovligt håndhæves af Københavns Kommune, og grundejeren måtte betale for den yderligere bygget svarende til markedsprisen.

Højesterets dom af 29. april 1991, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 1991, s. 429/2, handlede om en overenskomst mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Københavns Kommune om, at grønne arealer (erhvervet fra Københavns Kommune) stedse skulle henligge som sådanne og ikke måtte bebygges uden Københavns Kommunes samtykke. Et eventuelt samtykke måtte ifølge overenskomsten påregnes at blive gjort betinget af betaling af et tillæg efter nærmere aftale til den ved overenskomsten aftalte købesum. Højesteret fastslog, at klausulen lovligt kunne håndhæves af Københavns Kommune.

Herudover kan der henvises til en utrykt Østre Landsrets dom af 4. november 2019 (23. afdeling, sag BS-30887/2018-OLR) anlagt af Boligselskabernes Landsforening som mandatar for Samvirkende Boligselskaber mod Københavns Kommune. Sagen drejede sig om, hvorvidt en tinglyst servitut, i parternes aftale om overdragelse af en ejendom fra Københavns Kommune til Samvirkende Boligselskaber, gav Københavns Kommune grundlag for at kræve en såkaldt tillægskøbesum af Samvirkende Boligselskaber, som betingelse for en lempelse af servitutens udnyttelsesbegrænsende bestemmelser i forhold til etageareal. Retten fandt, at der som led i overdragelsen af den omhandlede ejendom, med den fornødne klarhed var indgået en aftale mellem Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber om ejendommens maksimale udnyttelse, således at Københavns Kommune kunne forlange en tillægskøbesum i forbindelse med Samvirkende Boligselskabers udnyttelse af ejendommen ud over den aftalte bebyggelsesbegrænsning.

Det foreslås i § 27 b, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen kan beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum eller dele heraf ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom med henblik på etablering af almene boliger.

Med forslaget tilvejebringes en hjemmel for kommunen til at undlade at opkræve en tillægskøbesum, idet almenboligloven ikke i dag indeholder en sådan hjemmel. Det er uden

betydning, om en tillægskøbesumklausul er tinglyst, selv om det normalt vil være sket. Afgørende for bestemmelsens anvendelse vil være, at kommunen er berettiget til at forlange en tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom.

Forslaget omfatter alle typer almene afdelinger, herunder almene boligafdelinger, servicearealafdelinger og erhvervsafdelinger.

Det vil være en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning, at der bliver etableret almene boliger på den frasolgte del af grundarealet (etablering af ny almen boligafdeling) eller i tilknytning til de eksisterende almene boliger (udvidelse af den eksisterende afdeling). Kommunalbestyrelsens beslutning om frafald af en tillægskøbesum vil således blive truffet som led i kommunalbestyrelsens behandling af en almen boligorganisations ansøgning om tilsagn om støtte til etablering af almene boliger efter § 115 i lov om almene boliger m.v. Det vil ikke være en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning i en konkret sag, at der foreligger en udtrykkelig ansøgning om frafald af tillægskøbesum.

Med forslaget overlades det til kommunalbestyrelsen at beslutte, om krav om betaling af tillægskøbesum skal frafalde i helhed eller delvist. Hermed sikres fleksibilitet i forbindelse med den foreslåede ordnings anvendelse, idet kommunalbestyrelsen får mulighed for at tilpasse ordningen til de konkrete lokale forhold.

Kommunalbestyrelsens beslutning om frafald af tillægskøbesum udgør en afgørelse i forvaltningslovens forstand. Derfor træffer kommunalbestyrelsen beslutning om at undlade at opkræve en tillægskøbesum under iagttagelse af forvaltningsloven og de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder ligebehandlingsprincippet.

Kommunalbestyrelsen træffer sin beslutning i henhold til de kriterier for frafald af tillægskøbesum, som kommunalbestyrelsen har fastsat med henblik på behandling af de enkelte sager. Som kriterier for frafald af tillægskøbesum kan eksempelvis anvendes behov for etablering af almene boliger, andel af almene boliger i området, grundpriser, fortætningsform (tagboliger, omdannelse af erhverv til boliger, fritstående bygninger m.v.).

Kommunalbestyrelsens beslutning vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende støtte til etablering af almene boliger. Kommunalbestyrelsens fastsættelse af retningslinjer og behandling af konkrete sager vil dog være omfattet af det almindelige kommunale tilsyn.

Forslaget omfatter alle almene boliger.

Det foreslås i § 27 b, stk. 1, 2. pkt., at det foreslåede § 27 b, 1. pkt., ikke gælder for en almen boligafdelings ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

- Ved et udsat boligområde forstås ifølge lovens § 61 a, stk. 1, et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:
- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
 - 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
 - 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Som nævnt ovenfor findes der i lovens § 27 b særlige regler om frafald af krav om tillægskøbesum i udsatte boligområder ved merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal.

Forslaget ændrer således ikke på kommunalbestyrelsens mulighed for at frafalde krav om betaling af tillægskøbesum i forhold til de udsatte boligområder. I disse boligområder vil det således ikke være muligt at frafalde kravet med henblik på etablering af almene boliger. Det vil dog stadigvæk være muligt at frafalde kravet med henblik på etablering af private boliger og erhverv, jf. den gældende § 27 b, stk. 1, der bliver stk. 2.

For så vidt angår afgrænsningen af de ejendomme, der er omfattet af den foreslåede § 27 b, stk. 1, 1. pkt., er det afgørende, at ejendommen, som omfattes af beslutningen, på tidspunktet for indgivelse af ansøgningen ikke optræder på listen over udsatte boligområder, jf. lovens § 61 a, stk. 1.

Det forventes, at forslaget vil øge mulighederne for etablering af almene boliger i de store byer.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Hovedloven gælder ikke for Færøerne og Grønland, hvorfor det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

§ 27 b. Kommunalbestyrelsen kan indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019 og lov nr. 1438 af 17. december 2019, foretages følgende ændring:

1. I § 27 b indsættes før stk. 1 som nyt stykke:

»Kommunalbestyrelsen kan beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum eller dele heraf ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom med henblik på etablering af almene boliger. Dette gælder dog ikke for en almen boligafdelings ejendom beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

Stk. 1 bliver herefter stk. 2.