

## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: 14. november 2005

EB/ J.nr. B-5215-22

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 13. oktober 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 3 (BOU Alm. del).**

---

### **Spørgsmål nr. 3:**

”Kan ministeren bekræfte, at hvis der bygges nybyggeri inden for en eksisterende almen boligafdeling, der typisk har en dyrere kvadratmeterleje end det ældre byggeri, vil den procentuelle regulering af betalingen til fællesudgifter betyde, at nybyggeri i kroner og øre vil betale stadig mere end det ældre byggeri?”

### **Svar:**

Organiseringen af det almene byggeri bygger på det princip, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, og at en afdeling skal være økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

Ovenstående forhold indebærer, at boligorganisationen – når den beslutter at igangsætte et nybyggeri – må oprette en ny afdeling. Tilsagnet om offentlig støtte gives herefter til den nye afdeling. Afdelingen får altså fra starten sin egen økonomi, således at hverken opførelsesudgifterne eller de efterfølgende driftsudgifter kommer til at påvirke de andre afdelingers økonomi.

En forudsætning for, at der kan oprettes en ny afdeling er, at der kan foretages enten matrikulær udstykning eller ejerlejlighedsopdeling, således at den nye afdeling kan få skøde på ejendommen. Hvis det imidlertid ikke er muligt at gennemføre hverken matrikulær udstykning eller en ejerlejlighedsopdeling, kan nybyggeriet ikke oprettes som en selvstændig afdeling. Dette er baggrunden for, at kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling, kan fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende

afdelinger, når matrikulær udstykning eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted.

Herudover gælder det specielle forhold vedr. tagboliger, at boligorganisationen – selv efter at det blev muligt at foretage ejerlejlighedsopdeling ved indretning af tagboliger – kan vælge at undlade at foretage ejerlejlighedsopdeling og dermed at oprette en ny afdeling og i stedet for vælge at indrette tagboliger inden for den eksisterende afdeling.

Et andet hovedprincip inden for almenboliglovgivningen er, at lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi. Ved efterfølgende stigninger i driftsudgifterne fastholdes denne fordeling, idet forhøjelsen fordeles på boligerne med den samme procentsats, således at de boliger, der har den største brugsværdi, også får de største stigninger i kroner og øre, hvilket jeg finder helt rimeligt. I modsat fald ville den oprindelige forskel i lejens størrelse mellem de forskellige boliger gradvist blive relativt mindre.

Hvis en afdeling imidlertid har forskellige boligtyper, således at der er betydelige forskelle i den oprindelige lejes størrelse mellem boligtyperne, kunne den nævnte regel om fordelingen af efterfølgende stigninger indebære risiko for senere urimelige forskelle i lejens størrelse. Dette er baggrunden for den gældende regel om, at der – hvis der i afdelingen er integreret ungdoms- eller ældreboliger – først foretages en fordeling på hver boligkategori efter bruttoetageareal – altså en ligelig fordeling – hvorefter der inden for hver kategori foretages en fordeling, hvor forhøjelsen fordeles med samme procentsats på de enkelte boliger. Denne regel blev som opfølgning på tagboligændringerne udvidet til også at gælde for afdelinger med integrerede tagboliger. Tagboliger, som etableres i en eksisterende afdeling, vil naturligvis få en høj startleje, men sidstnævnte ændring sikrer altså, at tagboligerne ikke får større driftsudgifter i kroner og øre end de andre boliger i afdelingen.

Det er således min opfattelse, at de gældende regler i tilstrækkeligt omfang sikrer, at stigninger i driftsudgifterne fordeles på en rimelig måde.

Eva Kjer Hansen

/Pia Mørch