

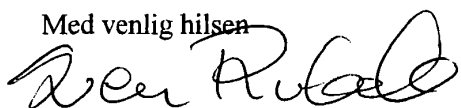
Kulturudvalget
KUU alm. del - Bilag 170
Offentligt

Den 10. april 2007

Kulturudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K.

Vedlagte brev er d.d. sendt til Kulturministeren.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sven Rubak', written in a cursive style.

Sven Rubak

Sven Rubak
Serridslevvej 36, 2. tv.
2100 København Ø.

Telefon: 3542 5450 E-mail: sven.rubak@gmail.com

Den 10. april 2007

Kulturminister Brian Mikkelsen
Kulturministeriet
Nybrogade 2
1203 København K.

Vedrørende:
Grundfonde i ejerlejlighedsforeninger i fredede ejendomme

Kære Kulturminister

Jeg skrev den 20. juni sidste år til dig om, at kravet om en grundfond på 4 % af den offentlige vurdering i fredede ejerlejlighedsejendomme p.gr.a. de stærkt stigende priser dels betyder, at ejerne skal indbetale store beløb, dels fører til en væsentlig større ophobning af "beredskabskapital" end forudsat, da reglen blev fastlagt.

Du svarede den 21. august bl.a.: "Derfor har jeg aftalt med Kulturarvsstyrelsen, at det undersøges nærmere, om der skal ske en ændring af de fredede bygningers grundfondsdeklaration og styrelsens praksis på området". Det er nu næsten otte måneder siden, og jeg tillader mig derfor at erindre dig om sagen.

Jeg illustrerede sidste år min påstand således: Hvis en grundfond på f.eks. 1 mill. kr. var tilstrækkelig i 1994, ville den – for at sikre det økonomiske beredskab til ejendommens vedligeholdelse – i 2005 skulle være 36 % højere eller 1.360.000 kr.

Når grundfonden skal afpasses efter ejendomsværdierne, kræver det imidlertid for samme periode en stigning på 191 % til 2.910.000 kr eller godt 1,5 mill. kr. mere end nødvendigt af hensyn til beredskabet. Jeg er klar over, at de offentlige vurderinger halter efter handelspriserne, men de vil formodentlig nå op på det nævnte niveau om et par år.

Jeg kan illustrere med mit eget eksempel. Jeg skal efter den seneste vurdering indbetale 42.456 kr. til grundfonden i år. Det svarer til 3.538 kr. om måneden. Næste år skal jeg "kun" betale 1.068 kr. om måneden. Da vurderingerne halter efter handelsværdierne får jeg formodentlig en tilsvarende regning i 2009. Jeg vil ultimo 2009 formodentlig have bundet godt 200.000 kr. i grundfonden – til ingen nytte.

For nu kommer det rigtig morsomme: **Vi har ikke råd til at bruge fonden.** Ved udgangen af i år vil vi have opsparet ca. 13,7 mill. kr. Det kunne være nok til at udskifte vort tag, som har set bedre dage. Men hvis vi tømmer grundfonden, skal vi bringe den tilbage til det lovbestemte niveau på fire år. Det vil sige, at vi **hvert år i fire år** skal indbetale 3.425.000 kr. til fonden eller i **gennemsnit 3.102 kr. om måneden pr. lejlighed** (fra 1.535 til 4.023 kr.) **foruden** det beløb, som nye vurderinger måtte kræve. Jeg erindrer om, at der også skal betales fællesudgifter og varme.

Der er kommet temmelig mange familier med (dyre) børn i institutionsaldrene i ejendommen i de seneste år. Disse familier har betalt høje priser for deres lejligheder. Alene den udskrivning til grundfonden, som vi erlægger i år, må være en stor belastning for dem. Tanken om, at det skulle fortsætte i yderligere fire år, er ikke realistisk. Hvis vi bliver nødt til at udskifte taget, vil vi derfor være henvist til at optage et fælleslån med f.eks. 20 års løbetid.

Jeg er bekendt med, at fristen for retablering af grundfonden kan forlænges til 6-8 år, "hvis Kulturarvsstyrelsen vurderer, at ejendommen er i god stand" – men det er vores ejendom ikke, og 2-4 års længere frist er ikke meget.

Det forekommer i øvrigt besynderligt, at man åbenbart i en dårlig vedligeholdt ejendom hellere skal indbetale penge til en grundfond i stedet for at bruge dem umiddelbart på vedligeholdelse.

Mit forslag er – igen -, at byggesagkyndige fastlægger et rimeligt økonomisk beredskab udtrykt ved **et beløb pr. bolig-etagekvadratmeter**. Beløbet reguleres herefter ved et byggeomkostningsindeks. Det er muligt, at en gennemførelse af forslaget kræver nogle krummelurer, men det er vigtigt at man i en ejendom får et tal, som man kan gange med lejlighedernes fordelingstal, når den enkeltes andel af grundfonden skal beregnes.

Et alternativt forslag er – selvfølgelig – at satsen på 4 % nedsættes **meget** væsentligt, og det løbende overvåges, at der ikke – igen – opstår et misforhold mellem grundfondskravet og udviklingen i byggeomkostningerne.

Med venlig hilsen

Sven Rubak

Kopi til: Folketingets Kulturudvalg og Kulturarvsstyrelsen