

UDKAST

til

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. 1203 af 3. august 2020, 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 beliggende uden for et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv.«

Stk. 1 bliver herefter stk. 2.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

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 4 største byer inden 2031. Det er samtidigt vigtigt for regeringen at skabe blandede byer, hvor mennesker fra forskellige befolkningsgrupper naturligt mødes.

Flere boliger i de store byer vil desuden medvirke til at tage toppen af priserne. 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 befolkningerne i byerne og kvartererne kan blive blandet.

Som led i opfyldelsen af sit mål om flere boliger og blandede byer arbejder regeringen blandt andet med at afdække og fjerne barrierer, der forhindrer etablering af nye 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 boliger i eksisterende boligafdelinger. Mange eksisterende almene boligafdelinger vil kunne fortættes med nye almene og private boliger. Et fortætning med nye boliger vil ofte med fordel kunne omfatte etablering af erhverv, f.eks. en dagligvarebutik i stueetagen.

Én af barriererne, som fremkommer i den forbindelse, er særlige bestemmelser om tillægskøbesum, som gør sig gældende i visse kommuner. Tillægskøbesummen 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 almene boligorganisationers interesse i at udnytte mulighederne for fortætning af eksisterende boligafdelinger. Opkrævning af tillægskøbesum kan indebære, at eksisterende grunde ikke udnyttes optimalt til skade for mulighederne for at imødekomme den store bolig efterspørgsel.

Med lovforslaget ønsker regeringen at give kommunalbestyrelsen mulighed for at undlade at stille krav om betaling af tillægskøbesummen, når der bygges flere boliger og erhverv i eksisterende almene ejendomme.

Forslaget vil give kommunerne, som i forbindelse med salg af en kommunal grund har aftalt særlige bestemmelser om tillægskøbesum, mulighed for helt eller delvist at frafalde kravet om betaling af tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal. Formålet er, at der kan bygges flere boliger i de fire store byer frem mod 2031.

2. Tillægskøbesum

2.1. Gældende ret

Offentlige myndigheder råder over det offentliges faste ejendomme på samme vis som private ejere. En kommune kan således ved servitutpålæg i forbindelse med salg af byggegrunde forbeholde sig visse fordele, også af økonomisk art, ved bebyggelse m.v.

Der findes ikke særlige regler, som regulerer kommunens ret til at opkræve tillægskøbesum, men adgangen hertil 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 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 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 et 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. Landsretten fandt, at der som led i overdragelsen af den omhandlede ejendom med den fornødne klarhed er indgået en aftale mellem Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber om ejendommens maksimale udnyttelse, således at Københavns Kommune er berettiget til at forlange en tillægskøbesum i tilfælde af, at Samvirkende Boligselskaber ønsker mulighed for at udnytte ejendommen ud over, hvad den aftalte bebyggelsesbegrænsning tillader.

Når kommunen på et privatretligt grundlag har fået ret til at opkræve tillægskøbesum, bliver kommunen på baggrund af de almindelige forvaltningsretlige regler og kommunalfuldmagtsregler forpligtet til at administrere denne ret blandt andet med respekt for ligebehandlingsprincippet samt

princippet om økonomisk forsvarlig forvaltningsvirksomhed. 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, jf. herved tillige ovenfor.

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

Ønsker en almen boligorganisation at bygge yderligere boliger – eksempelvis tagboliger – på grunde, som boligorganisationen allerede ejer i dag, vil den derfor i visse tilfælde skulle betale en tillægskøbesum til kommunen.

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.

I praksis foretages vurderingen af markedsprisen for byggeretten af en anerkendt ejendomsmægler. Når markedsprisen er fastlagt, opkræves tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse hos boligorganisationen.

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 grunde 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 grunden.

Det er ikke afgørende for en såkaldt tillægskøbesumklausuls 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.

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 fratage 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 boligorganisationers økonomiske incitament til at anvende restarealer eller byggeretter til etablering af nye boliger og erhverv i de eksisterende

almene boligafdelinger. Det kan derfor udgøre en barriere for opførelsen af flere almene eller private boliger.

Hvis boligorganisationen ønsker at udvide en eksisterende almen boligafdeling – f.eks. ved bygning af flere etager eller etablering af tagboliger – eller oprette en ny almen boligafdeling ved udnyttelse af et restareal tilhørende en eksisterende boligafdeling eller ved bygning eller tilbygning af en eksisterende boligafdeling eller frasælge den ubebyggede del af ejendommen med henblik på etablering af private boliger eller erhverv, vil den på de ejendomme, hvor der er indgået en aftale om betaling af tillægskøbesum, skulle betale en tillægskøbesum til kommunen.

Transport- og Boligministeriet finder, at det skal være muligt for kommunalbestyrelsen at undlade at opkræve tillægskøbesum, når kommunalbestyrelsen ønsker at etablere nye almene boliger, private boliger eller erhverv ved en bedre udnyttelse af det byggepotentiale, som findes i de eksisterende almene boligafdelinger, 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 kommunalbestyrelsen ret til at beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv i forbindelse med en fortætning af eksisterende afdelinger beliggende uden for et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Bestemmelsen vil således omfatte situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at styrke fortætning af et alment boligområde.

Kommunalbestyrelsen vil kunne træffe en generel beslutning om frafald af tillægskøbesum i forhold til alle almene boligafdelingers ejendomme i kommunen, herunder fastsætte nærmere kriterier for frafald af tillægskøbesum, som anvendes i forbindelse med behandling af de enkelte sager. Kommunalbestyrelsens beslutninger skal altid træffes under iagttagelse af forvaltningsretlige regler og principper, herunder ligebehandlingsprincippet.

Det vil ikke være en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning i en konkret sag, at der foreligger en udtrykkelig ansøgning om frafald af tillægskøbesum.

Den foreslåede ordning vil omfatte alle byggeforetagender, hvis formål er at etablere nye almene boliger, private boliger eller erhverv 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 byggerunde.

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

Den foreslåede ordning vil ikke gælde for et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. For et udsat boligområde vil fortsat gælde bestemmelsen i § 27 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

En klausul om tillægskøbesum har i forhold til almene ejendomme kun relevans i det omfang kravet kan rummes inden for de gældende regler om maksimumsbeløbet, som gælder for opførelse af

almene boliger. Især i de kommuner, som har haft praksis om at indgå aftaler om tillægskøbesum, indebærer høje byggeomkostninger og grundpriser, at byggegrunde ikke kan udnyttes mere end oprindeligt aftalt. Der vil således kun kunne ske et tab, såfremt der ville være blevet etableret almene boliger, private boliger eller erhverv på den relevante grund i det tilfælde, hvor tillægskøbesummen ikke frafalder. Det vurderes ikke at ske i et væsentligt omfang i dag. Da der er tale om en frivillig ordning, kan kommunen i øvrigt vælge ikke at frafalde tillægskøbesummen i et konkret tilfælde, hvis de vurderer, at der vil være tale om et tab.

Lovforslaget vurderes ikke at ville udløse krav om kommunal kompensation, da der er tale om en frivillig ordning.

Lovforslaget vurderes ikke økonomiske at have 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 forventes 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. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og 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 for 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 og fra den xx til den xx været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, 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, Landsbyggefonden, 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, VIVE, 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
Klima- og 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 forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig</p>	

	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	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. Frafall 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 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 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 et 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. Landsretten fandt, at der som led i overdragelsen af den omhandlede ejendom med den fornødne klarhed er indgået en aftale mellem Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber om ejendommens maksimale udnyttelse, således at Københavns Kommune er berettiget til at forlange en tillægskøbesum i tilfælde af, at Samvirkende Boligselskaber ønsker mulighed for at udnytte ejendommen ud over, hvad den aftalte bebyggelsesbegrænsning tillader.

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 beliggende uden for et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på etablering af almene boliger, private boliger og erhverv.

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 bestemmelsen anvendelse vil være, 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.

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

For så vidt angår private boliger, vil forslaget omfatte ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger, herunder ustøttede andelsboliger efter kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v.

Kommunalbestyrelsens beslutning vil skulle træffes i forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af sag om tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger på den ejendom, hvorpå der er tinglyst tillægskøbesumklausul. Hvis der er tale om etablering af private boliger eller erhverv, vil kommunalbestyrelsens beslutning skulle træffes i forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af sag om godkendelse efter § 28, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. Ifølge denne bestemmelse kan væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

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.

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at undlade at opkræve en tillægskøbesum under iagttagelse af de almindelige forvaltningsretlige regler og grundsætninger med de virkninger, der følger heraf (partshøring, begrundelse mv.). 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, men det vil være omfattet af det almindelige kommunale tilsyn.

Det foreslåede § 27 b, 1. pkt., vil ikke gælde 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 eksklusive 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.

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 nye boliger i de store byer.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. februar 2021.

Hovedloven gælder ikke for Færøerne og Grønland og kan ikke sættes i kraft for Færøerne og Grønland, hvorfor forslaget ikke vil komme til at gælde for disse landsdele.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, foretages følgende ændring:
§ 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.	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 beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv. « Stk. 1 bliver herefter stk. 2.