



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2024 - 7780

Doknr.
930766

Dato
20-11-2024

Folketingets Boligudvalg har den 23. oktober 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 16 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mai Mercado (KF).

Spørgsmål nr. 16:

Vil ministeren redegøre for, om en kommune i henhold til almenboligloven må sælge en grund til, samt stille kommunal garanti for opførelsen af private andelsboliger, hvor det indgår som et vilkår, at der er fortrinsret for medlemmer optaget i andelsboligforeningen, der har boet i den pågældende kommune i 2 år? Hvis ja, er der så en maksimal tidsbegrænsning, og vil det være lovligt at give fortrinsret til f.eks. medarbejdere i den pågældende kommune under henvisning til mangel på arbejdskraft?

Svar:

Salg af kommunale grunde er ikke reguleret i lov om almene boliger m.v. Det er reguleret i lov om kommunernes styrelse.

Til brug for besvarelsen har jeg derfor indhentet et bidrag fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, der oplyser følgende:

"Det fremgår af § 68, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunernes styrelse, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunernes styrelse.

Det fremgår endvidere af § 68, stk. 2, i lov om kommunernes styrelse, at reglerne i stk. 1 ikke gælder ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.

Med § 68, stk. 2, undtages salg til andelsboligbyggeri, til almennyttigt boligbyggeri, til ungdomsboliger og til ældreboliger fra bestemmelsen om offentligt udbud. De pågældende ejendomme skal som hidtil sælges til prisen i handel ogandel (markedsprisen). Ved bestemmelsen fraviges alene reglen om offentligt udbud. Se FT 1990-91, 2. samling, B 1220.

Det kommunale tilsyn varetages af Ankestyrelsen med Indenrigs- og Sundhedsministeriet som overordnet tilsynsmyndighed.



Er en kommune i tvivl om, hvorvidt en påtænkt kommunal disposition er lovlige, kan kommunen anmode Ankestyrelsen om en udtalelse om lovligheden heraf. Dette følger af § 50 i lov om kommunernes styrelse.”

For så vidt angår kommunal garanti for realkreditlån efter kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v., kan der oplyses følgende:

Det fremgår af § 160 n, stk. 1, 1.pkt., i lov om almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., til etablering af andelsboliger.

Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gives til andelsboligforeninger, som er stiftet eller er under stiftelse, jf. § 160 n, stk. 2, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v.

Endvidere kan kommunalbestyrelsens tilsagn gives til personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at etablere andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening enten ved nyopførelse eller ved erhvervelse af en eksisterende ejendom, der ikke anvendes til beboelse, med efterfølgende ombygning til andelsboliger, jf. § 160 n, stk. 2, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v.

Efter § 160 o, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., skal tilsagn om garanti meddeles inden påbegyndelse af byggearbejder, der omfattes af tilsagnet, eller inden der er indgået aftale om erhvervelse af en eksisterende ejendom med henblik på omdannelse til andelsboliger. Det er et vilkår for tilsagnet, at der senest i forbindelse med byggearbejdernes påbegyndelse eller i forbindelse med indgåelse af aftale om erhvervelse foreligger bindende købstilbud for mindst 75 pct. af andelene, jf. § 160 n, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Ifølge de almindelige bemærkninger til lov nr. 935 af 20. december 1999 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Ustøttede private andelsboliger, forlængelse med samtidig aftrapning af særstøtte til visse ungdomsboliger, ophævelse af kvote for servicearealer) (LF34), jf. L90, jf. Folketingstidende, Folketingsåret 1999/2000, Tillæg A 1027 ff., er det op til kommunalbestyrelsen at knytte de vilkår til tilsagnet, som kommunalbestyrelsen finder er nødvendige for at sikre, at garantien ikke bliver aktiveret.

Der nævnes i de almindelige bemærkninger som eksempler på evt. vilkår, at kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at byggeriet af ustøttede private andelsboliger skal udbydes i konkurrence efter cirkulære om udbud af bygge- og anlægsarbejder, krav om anskaffelsessummens størrelse eller andet vedrørende boligafgiftsniveauet, krav om arealgrænser eller andet vedrørende størrelsen af boligerne, herunder størrelsen af fællesarealerne, og krav om, at bygherren efter tilsagnet overdrager andelsboligforeningen 3 promille af den ved tilsagnet godkendte anskaffelsessum til ansættelse af en teknisk og en juridisk rådgiver efter andelsboligforeningens eget valg.

Det fremgår endvidere, at det overlades til kommunalbestyrelsen, om den vil sætte sådanne vilkår for tilsagnet.

Det fremgår endelig, at kommunerne med muligheden for at yde garanti i overensstemmelse med decentraliseringsbestræbelserne i boligpolitikken får et redskab, som de på frivillig basis kan benytte til at tilpasse boligforsyningen til



lokale boligbehov, og hvor der er sammenhæng mellem beslutningskompetence og økonomisk ansvar.

Hverken § 160 n, stk. 1, nr. 1, § 160 o, eller forarbejderne forholder sig til spørgsmålet om, hvorvidt kommunalbestyrelsen kan stille krav om beboersammensætning, herunder om kommunalbestyrelsen som en betingelse for garanti kan stille krav om, at der skal være fortrinsret for medlemmer optaget i andelsboligforeningen, der har boet i den pågældende kommune i 2 år, eller at der skal gives fortrinsret til f.eks. medarbejdere i den pågældende kommune under henvisning til mangel på arbejdskraft.

Ifølge retslitteratur er det almindelig antaget, at en forvaltningsmyndighed, der er overladt skønsmæssig beføjelse, og som kan meddele afslag, kan meddele tilladelse eller dispensation og i den forbindelse stille betingelser (som skal være opfyldt, inden tilladelsen opfyldes), tidsbegrænse vilkår (som skal overholdes, mens tilladelsen udnyttes), tidsbegrænse tilladelsen eller indsætte forbehold om tilbagekaldelse.

Det gælder i alle tilfælde, at bibestemmelser skal overholde de almindelige retsgrundsætninger, herunder at de skal være saglige, proportionale og tilstrækkeligt bestemte, og at forvaltningen skal overholde lighedsgrundsætningen, jf. Forvaltningsret, Niel Fenger (red.), Jurist- og Økonomernes Forlag, 2018, s. 377.

Kommunalbestyrelsen kan således knytte visse vilkår til sin afgørelse om at yde garanti efter almenboliglovens § 160 n, stk. 1, nr. 1.

Kommunalbestyrelsens fastsættelse af vilkår er dog ikke ubundet af retsregler.

Ud over regler i den skrevne lovgivning, som er af betydning i sådanne tilfælde, er en kommune også ved fastsættelse af sådanne vilkår bundet af almindelige offentligretlige retsgrundsætninger, herunder kravet om saglighed i forvaltningen, proportionalitetsgrundsætningen og lighedsgrundsætningen.

Dette indebærer, at en kommune ved fastsættelse af sådanne vilkår alene kan varetage hensyn, som er saglige i forhold til den opgave, som det pågældende tilsagn vedrører, eller - for så vidt det ikke strider mod magtfordrejningsgrundsætningen - saglige i forhold til andre opgaver, som kommunen lovligt kan varetage.

Det beror således på en konkret vurdering, hvilke betingelser en kommune lovligt kan stille, ligesom det er en forudsætning, at sådanne krav fastsættes i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder andre regler i almenboligloven og andelsboligforeningsloven.

Hvorvidt en kommune i forbindelse med garantistillelse efter § 160 n i lov om almene boliger m.v. lovligt kan stille som et vilkår, at der er fortrinsret for medlemmer optaget i andelsboligforeningen, der har boet i den pågældende kommune i 2 år, og/eller et vilkår om, at der skal være fortrinsret til f.eks. medarbejdere i den pågældende kommune, beror således på en konkret vurdering. Denne vurdering skal foretages af kommunalbestyrelsen.

Med venlig hilsen
Sophie Hæstorp Andersen
Social- og boligminister

