



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Forvaltningens undersøgelse i forbindelse med medlemsforslag om salg af almene boliger til kapitalfonde

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 16. september 2019 medlemsforslag om salg af almene boliger til kapitalfonde med følgende to at-punkter:

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen pålægges at undersøge, om det er muligt for almene boligselskaber ved frasalg af almene boliger til private at pålægge en servitut om, at boligreguleringslovens § 5 stk. 2 ikke må bringes i anvendelse samt undersøge, om det er muligt for Københavns Kommune at betinge godkendelsen af salget af, at der er pålagt en sådan servitut.

2. At Teknik- og Miljøforvaltningen, såfremt undersøgelsen viser det muligt, i indstillingen om frasalg af almene boliger i Mjølnerparken, som forelægges Borgerrepræsentationen, gør godkendelse af salget betinget af, at boligorganisationerne har pålagt en servitut på boligerne om, at boligreguleringslovens § 5 stk. 2 ikke må bringes i anvendelse."

Nedenfor fremgår Teknik- og Miljøforvaltningens undersøgelse. Undersøgelsen konkluderer, at det ikke er muligt for Københavns Kommune at betinge godkendelsen af et salg af almene boliger til private med krav om en servitut om, at boligreguleringslovens § 5 stk. 2 ikke må bringes i anvendelse.

Med denne orientering er der dermed gjort op med medlemsforslaget.

Forvaltningens undersøgelse

Kommunens rolle ved salg af almene boliger

Ifølge Lov om almene boliger § 27, stk. 1 skal en almen boligorganisations salg af ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen, der er tilsynsmyndighed overfor de almene boligorganisationer. Hvis ejendommen indeholder

16. januar 2020

Sagsnummer
2019-0332313

Dokumentnummer
2019-0332313-2

Byens Udvikling
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk

boliger, skal salget tillige godkendes af Transport- og Boligministeriet.

I kommunens sagsbehandling skal kommunen for det første vurdere, om salget som sådan kan godkendes. Hvis salget kan godkendes, skal kommunen tage stilling til, om salgsvilkårene mellem den almene boligorganisation og køber kan godkendes, jf. Lov om almene boliger § 27, stk. 1. Der er ikke hjemmel til, at kommunen kan påvirke salgsvilkårene med henblik på at fremme kommunens boligpolitiske interesser eller målsætninger.

Salg af almene boliger i Mjølnerparken

I den konkrete sag, Mjølnerparken, skal de almene boliger sælges som led i den udviklingsplan, som boligorganisationen har udarbejdet for at opfylde forpligtelserne i lovgivningen om parallelsamfund. Udviklingsplanen viser, hvordan andelen af almene familieboliger i Mjølnerparken reduceres til højst 40 % senest i 2030. Borgerrepræsentationen har den 20. juni 2019 godkendt udviklingsplanen.

Med godkendelsen af udviklingsplanen er salget af de almene boliger i Mjølnerparken godkendt. Herefter skal kommunen alene godkende salgsvilkårene. Boligorganisationen har ligeledes ikke mulighed for at aflyse salget.

Selvom § 27 ikke giver retningslinjer for kommunens afgørelser, må bestemmelsen ses i sammenhæng med de øvrige tilsynsbestemmelser i loven og driftsbekendtgørelsen, der alle har til formål at sikre, at boligorganisationen handler økonomisk ansvarligt og i overensstemmelse med lovgivningen. Det fremgår også af lovens § 27, stk. 5, at afhændelsen skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund.

Mulighed for at pålægge servitut om boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Forvaltningen vurderer, at en servitut, der forbyder køberen at bringe boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i anvendelse, vil medføre en reduktion af den mulige salgspris. Kommunen må som tidligere nævnt ikke via en tilsynsbestemmelse tvinge en boligorganisation til at

handle mod sine økonomiske interesser for at fremme kommunens boligpolitiske målsætninger.

Hvis boligorganisationen af hensyn til den videre udvikling af det byområde, boligorganisationen fortsat vil være en del af, selv ønsker at forbyde køberen at bringe boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i anvendelse, selvom det fører til en reduktion af den mulige salgspris, har tilsynet et vist spillerum for at godkende salg med sådanne betingelser. Der vil i givet fald være tale om en konkret afgørelse, der forudsætter en forudgående sagsbehandling.

Ministeren har foreslået, at § 5, stk. 2 ændres, så den ikke fuldt ud kan bringes i anvendelse i de første ti år efter købet af ejendommen. En sådan lovændring vil have samme virkning som den foreslåede servitut.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør