

Susanne Janum

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: svar til Jonas Bjørn Jensen (A) om Etablering af bad i andelsboliger

Fra: TMFKP MKB Rådhuspost

Sendt: 14. maj 2021 15:59

Til: Jonas Bjørn Jensen (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Jonas Bjørn Jensen (S) om etablering af bad i andelsboliger. eDoc nr. 2021-0124426

Kære Jonas Bjørn Jensen, MB

På vegne af vicedirektør Lone Byskov, Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 4. maj 2021 om etablering af bad i andelsboliger.

Med venlig hilsen

Rune Petersen

Politisk koordinator, specialkonsulent
Afdelingssekretariatet



Besvarelse af spørgsmål fra Jonas Bjørn Jensen vedr. deklARATION ifm. Toiletpuljen

Politisk ordfører Jonas Bjørn Jensen (S) har den 4. maj 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i relation til den tinglysning, forvaltningen lyser på andelsforeninger ifm. at der ydes støtte til etablering af wc/bad fra Toiletpuljen (BR 22. august 2019).

14. maj 2021

Sagsnummer
2021-0124426

Dokumentnummer
2021-0124426-2

Spørgsmål

1. *Hvilke veje kunne der være til at undgå denne uhensigtsmæssighed?*
2. *Kunne man forestille sig, at tinglysningerne kan udformes, så de knytter sig til enkelte lejligheder, og ikke til hele ejendomme?*
3. *Kan forvaltningen se andre mulige modeller, til at imødegå denne problemstilling?*
4. *Hvis ikke der i den nuværende ordning er mulighed for at imødegå denne problemstilling, hvilke politiske muligheder har vi i givet fald, for at finde en løsning, så ordningen vil kunne anvendes, uden at skabe denne uhensigtsmæssighed?*

Svar

1. Som Jonas Bjørn Jensen anfører i indledningen til spørgsmålene, så tinglyser forvaltningen en deklARATION om hel eller delvis tilbagebetaling af støtte ved salg/ejerskifte i forbindelse med støttesagens afslutning. Der tinglyses i alle støttesager uanset om det er mindre sager som etablering af wc/bad eller helhedsrenoveringer af etageejendomme. Dette sker i henhold til byfornyelseslovens regler, og praksis i København er, at deklARATIONen er gældende i 20 år.

Da puljen til etablering af wc/bad blev vedtaget af Borgerrepræsentationen, var forvaltningen ikke opmærksom på, at deklARATIONen ville have indvirkning på andelsforeningernes formue iht. andelsboligforeningsloven. Forvaltningen har ikke tidligere haft støtteordninger, hvor det er enkelte andelshavere, der modtager støtten.

Mobilitet, Klimatilpasning og
Byvedligehold
Bygningsfornyelse

Forvaltningen har efterfølgende erfaret, at det giver udfordringer for andelshaverne, der ønsker at få del i støtten. Konkret betyder det, at mange ansøgere falder fra efter ansøgning, fordi de ikke kan få foreningens godkendelse, og puljen derfor på nuværende tidspunkt ikke har resulteret i så mange færdig-etablerede wc/bad som forventet.

Forvaltningen har derfor bl.a. været i dialog med en række ejendomsadministratorer og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) for at belyse, hvordan deklarationen bedst kunne håndteres og formidles.

ABF har efterfølgende udarbejdet information på deres hjemmeside, <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/byggearbejder/toiletpuljen-i-koebenhavn/>.

Gennem ABF er forvaltningen blevet orienteret om, at en andelshaver uden om ABF den 20. februar 2021 har rettet henvendelse til boligministeren for selv at få klarhed over, om deklarationen kan håndteres anderledes. Svaret (i anonymiseret udgave) er vedlagt som bilag til denne besvarelse, og bekræfter forvaltningens tolkning af loven.

Af svaret fremgår følgende:

Efter § 29 i byfornyelsesloven er deklarationens maksimale løbetid 20 år. Det er op til kommunen at fastsætte, hvor længe deklarationen om tilbagebetaling skal løbe. Derudover har kommunen også mulighed for at undlade at tinglyse en deklaration, hvis der erydet en mindre offentlig støtte. Den vejledende grænse er 50.000 kr., men det er op til den enkelte kommune at vurdere, hvornår der erydet en mindre støtte.

Af noterne til Karnovs lovsamling fremgår ligeledes, at der ved mindre offentlig støtte forstås ca. 50.000 kr. Er der tale om flere opdelte tilsagn til samme ejer, er det den samlede offentlige støtte, der er afgørende.

En måde at undgå deklarationen i mindre sager vil derfor være at se nærmere på den vejledende grænse, og kommunen der ved kunne undlade at tinglyse en deklaration, hvis der fx kun gives støtte til en enkelt bolig i en forening. I så fald vil der maksimalt være tale om en støtte på kr. 75.000.

Det vil fjerne en hindring i en del sager, som forvaltningen har oplevet, er frafaldet, fordi andelsforeningerne ikke ønsker deklarationen tinglyst på ejendommen. Imidlertid fjerner det ikke hindringen i den konkrete case, der nævnes i indledningen til spørgsmålet, hvor der er tale om flere boliger i én ejendom, og det samlede beløb derfor vil blive større.

En anden mulighed er at ændre praksis ift. varigheden af deklarationen, så den er gældende i færre år, hvilket kan virke mere

overskueligt for foreningerne end de nuværende 20 år. Denne mulighed vil forvaltningen nu se på, også ift. hvordan en sådan ændring påvirker den øvrige byfornyelsesindsats. En ændring af denne karakter skal vedtages politisk.

2. Forvaltningen har både med egne jurister og i dialog med ABF konsulteret relevant lovgivning, og har ikke kunnet identificere mulighed for at tinglyse på boligniveau i andelsforeninger.
3. Der henvises til svar på spørgsmål 1.
4. Puljen og vilkår for tilbagebetaling af støtte er vedtaget af Borgerrepræsentationen og den fremlagte mulighed for at undlade at tinglyse i mindre sager med støttebeløb under 75.000 kr. vil skulle vedtages politisk.

Et alternativ hertil kan være en dialog med Indenrigs- og Boligministeriet om tilføjelser/ændringer til loven, så hensigten om at få opgraderet boligmassen med basale installationer nemmere kan imødekommes. Derfor vil forvaltningen rette henvendelse til ministeriet for at afklare, om det er en mulighed de vil se på.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Lone Byskov
Vicedirektør

Sagsnr.
2021 -

Doknr.

Dato
12-03-2021

Kære

Tak for din henvendelse af 20. februar 2021.

Jeg har forståelse for, at det kan være en udfordring at få gennemført fornyelse af ejendommen, hvis det koster naboerne værdi.

Men i forhold til byfornyelse er det et grundlæggende princip, at der ikke må kunne kapitaliseres på offentlige midler. Derfor er der regler om, at der skal tinglyses en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen sælges eller skifter status, og der herved opnås et højere beløb end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg for den almindelige ejendomsudvikling i perioden.

Andelsboliger adskiller sig væsentligt fra ejerlejligheder og anden fast ejendom, ved at andelshaverne ikke har ejendomsretten til boligen, men alene ejer en andel af foreningens formue og har en eksklusiv brugsret til en bolig. Ejendomme, der er ejet og drevet som andelsboligforeninger, skifter kun status ved, at foreninger opløser sig selv og sælger ejendommen som udlejningsejendom og i et sådant tilfælde vil kommunen være berettiget til at kræve støtten tilbagebetalt af hensyn til, at der ikke må kunne kapitaliseres på offentlige midler.

Efter § 29 i byfornyelsesloven er deklarationens maksimale løbetid 20 år. Det er op til kommunen at fastsætte, hvor længe deklarationen om tilbagebetaling skal løbe.

Derudover har kommunen også mulighed for at undlade at tinglyse en deklaration, hvis der er ydet en mindre offentlig støtte. Den vejledende grænse er 50.000 kr., men det er op til den enkelte kommune at vurdere, hvornår der er ydet en mindre støtte.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek