

# 41. Medlemsforslag om mulighederne for at kunne fritage de almene boligselskaber fra tillægskøbesum (2018-0242083)

Bilag

Bilag 1 - Fra KABs hjemmeside 12. december 2017 - Kommune spænder ben for billige boliger

Bilag 2 - Notat til BR om mulighederne for lovligt at annullere KKs rettigheder til tillægskøbesum

## Sagsfremstilling

### Medlemsforslag

Det foreslås,

1. at Borgerrepræsentationen pålægger Økonomiforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger at udarbejde et forslag til politisk behandling, der redegør for de juridiske muligheder og økonomiske konsekvenser for eventuelt at kunne fritage de almene boligselskaber fra tillægskøbesum, som beskrevet nedenfor i motiveringen.

(Stillet af Enhedslisten)

### Motivering

En tillægskøbesum er noget, en kommune kan opkræve, hvis der sker en forøget udnyttelse af en tidligere kommunal grund i forhold til det gældende plangrundlag på aftaletidspunktet. Det vil sige, at kommunen opkræver et vederlag – en tillægskøbesum – hvis der i aftalen om salget af grunden er krav herom ved øget udnyttelse, f.eks. når der bygges tagboliger på en bebyggelse eller ejendommen udnyttes til at fortætte byggeriet.

Overborgmesteren har tidligere henvist til, at kommunerne i dag har pligt til at håndhæve kravet, og at en fravigelse kræver en lovændring fra Christiansborg (se bilag 1).

Med dette forslag ønsker Enhedslisten, at Økonomiforvaltningen udarbejder en juridisk redegørelse for de muligheder, der er for, at de almene boligselskaber kan fritages fra tillægskøbesum.

De økonomiske konsekvenser af en eventuel fritagelse dækker formentlig henholdsvis en mindre indtægt fra tillægskøbesummen, samt en mulig merudgift fra øgede udgifter til kommunal grundkapital til nye almene boliger. Med forslaget ønskes der en redegørelse for de præcise konkrete fortætningsmuligheder og evt. økonomiske konsekvenser, herunder hvor mange steder i København, der ligger en tillægskøbesum.

Enhedslisten ønsker denne redegørelse, fordi tillægskøbesummen for de almene bygherrer ofte medfører en række udfordringer for deres projekter. Dette ses ved, at det ofte er tidskrævende at forhandle en endelig afklaring af forholdene omkring tillægskøbesum med Københavns Kommune. Det betyder, at de almene boligselskaber ikke på et tidligt tidspunkt i projektudviklingen kan få en afklaring af deres rammevilkår. Det medfører en høj grad af usikkerhed for projekter, der udvikles og trækker udviklingsprocesserne i langdrag. Lange udviklingsprocesser medfører flere udgifter, der på sigt kommer til at påvirke en evt. byggesag.

Tillægskøbesummen kan medføre, at et byggeri ikke kan gennemføres. Da de almene boligorganisationer er underlagt et rammebeløb for nybyggeri, kan en tillægskøbesum derfor eventuelt medføre at et givet byggeri ikke kan gennemføres økonomisk ansvarligt – alternativt kan det gennemføres med betydelige besparelser på kvalitetsniveauet i boligerne.

Enhedslisten mener, at de almene boligselskaber bør fritages fra tillægskøbesummen, da de løfter et socialt ansvar for Københavns Kommune i kraft af, at de hjælper kommunen med at løfte den kommunale anvisningsopgave. Ved at fritage selskaberne fra tillægskøbesummen kan Københavns Kommune stimulere opførelsen af flere almennyttige boliger, der både bidrager til at mindske manglen på boliger i København og presset på anvisningslisten. Med medlemsforslaget ønsker Enhedslisten tilvejebragt de juridiske muligheder og økonomiske konsekvenser for eventuelt at kunne fritage de almene boligselskaber fra tillægskøbesum.

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20. september 2018

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag (ÆFI) om tilføjelse af et nyt 2. at-punkt:

”at det pålægges overborgmesteren at rette henvendelse til regeringen om lovændringer, der muliggør fritagelse af de almene boligselskaber til tillægskøbesummen.”

Det af Enhedslisten fremsatte ændringsforslag (ÆFI) blev forkastet med 31 stemmer imod 16. 5 medlemmer undlod at stemme.

For stemte: Ø og Å.

Imod stemte: A, B, V, C, O og I.

Undlod at stemme: F.

Selve medlemsforslaget blev herefter vedtaget med 45 stemmer imod 8. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, Å, B, F og O.

Imod stemte: V, C og I.

11/9/2018

Kommune spænder ben for billige boliger | KAB



## NYHEDER

13. december 2017

### Kommune spænder ben for billige boliger

Boligselskabernes egne grunde rummer kæmpe potentiale for flere billige boliger i København, men Københavns Kommune forlanger, at selskaberne skal betale ekstra for at bygge. Advokat mener ikke, det er lovligt.

11/9/2018

Kommune spænder ben for billige boliger | KAB

#### Af Annette Sadolin og Marianne Svolgaard

De fleste bydele i København er tæt bebyggede, og de få ledige byggegrunde, der er til rådighed, er meget dyre. Alt for dyre for de almene boligselskaber. Der er dog en alternativ vej til flere billige boliger, som ikke får tilstrækkelig opmærksomhed. Og potentialet er enormt. Det handler om de almene boligselskabers mulighed for at bygge mere på egne grunde – fx som tagboliger eller såkaldt infill-byggeri. Samlet kaldet 'fortætningsbyggeri'.

#### Tusindvis af boliger

KAB har gennemført en detaljeret analyse, der viser mulighed for at bygge ikke mindre end 800.000 boligkvadratmeter svarende til 16.000 boliger på 50 m<sup>2</sup> eller 8.000 boliger på 100 m<sup>2</sup> på de administrerede selskabers egne arealer. Beregningen dækker også en række omegnskommuner, men størstedelen vedrører København.

"Vi kan se et kæmpe potentiale, som kan være med til at levere nogle af de billige boliger, der er så hårdt brug for i København og omegn. Vi har projekter på tegnebordet, men oplever desværre, at der er en alvorlig blokering i Københavns Kommune, hvor behovet ellers er allerstørst," siger Jens Elmelund, adm. direktør i KAB.

#### Krav om tillægskøbsum

<https://www.kab-bolig.dk/nyheder/2017/kommune-spænder-ben-for-billige-boliger>

2/8

11/9/2018

Kommune spænder ben for billige boliger | KAB

Københavns Kommune stiller krav om, at boligselskaberne betaler en såkaldt tillægskøbesum, når et selskab vil bygge ekstra kvadratmeter på egen grund, hvis grunden oprindeligt er solgt til dem af kommunen. Tillægskøbesummen betyder, at det er svært at få projekter om fx tagboliger til at hænge sammen økonomisk.

Frank Jensen (S), overborgmester i København, siger om tillægskøbesummen:

"Kommunerne har i dag pligt til at håndhæve kravet, og en fravigelse kræver en lovændring fra Christiansborg."

Han viser dog samtidig politisk vilje til at løse problemet:

"De københavnske boligpriser er under pres, og vi har brug for flere almene boliger, der er til at betale. Reglerne om tillægskøbesum kan være en udfordring i forhold til at fortætte i eksisterende byggeri – og ad den vej få flere boliger. Derfor håber jeg, at der kan findes en ny ordning, hvor kommunerne fx til gengæld kan få en øget anvisningsret."

Socialdemokratiet foreslår i et boligudspil fra oktober, at kommunerne skal sikres mulighed for at fravige kravet om tillægskøbesum.

**"Vi påskønner, at der i Københavns Kommune er en politisk vilje til løsning, og vi står med en fælles sag om at skabe flere billige boliger i byen, derfor er det så meget desto mere frustrerende at se gode projekter strande i kommunens forvaltning. Særligt når vi mener at have retten på vores side. "**

- Jens Elmelund, adm. direktør

## Kommunen handler mod loven

<https://www.kab-bolig.dk/nyheder/2017/kommune-spaender-ben-for-billige-boliger>

11/8/2018

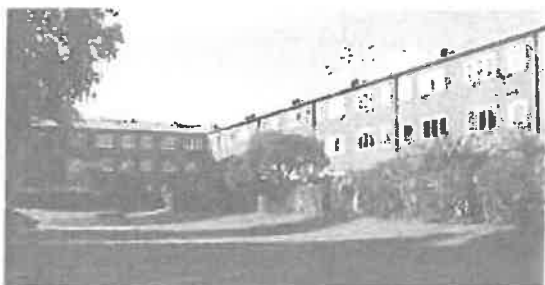
Kommune spænder ben for billige boliger | KAB

Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius har gennemgået sagen for KAB og mener ikke, Københavns Kommune handler indenfor lovens rammer:

"Københavns Kommune har grundlæggende misforstået situationen. I størstedelen af de mulige fortætningsager er det vores faste overbevisning, at de ikke har hjemmel til at kræve tillægskøbesum," siger advokat Jacob Ladefoged, der er partner i Kirk Larsen & Ascanius.

Advokaten trækker en linje mellem grunde, der er købt før og efter 1963. Efter 1963 har kommunen nemlig tilføjet en specifik formulering, der giver dem ret til at forlange tillægskøbesum, hvis der skal bygges mere end først aftalt.

"I en størstedelen af de grunde, der er købt af kommunen før 1963 – og det er rigtigt mange – kan der ikke pålægges tillægskøbesum. Kommunens opfattelse af sagen er simpelthen for unuanceret. I nogle sager har kommunen mulighed for at kræve tillægskøbesum, men i mange har de ikke ret til det. Og i de sidstnævnte er der selvfølgelig ikke grundlag for at inddrage Christiansborg," konstaterer advokaten.



Jyllandshuse i Vanløse rummer potentiale for at udvide med tagboliger.

## Boliger på stand by

<https://www.kab-bolig.dk/nyheder/2017/kommune-spaender-ben-for-billige-boliger>

4/6

11/9/2018

Kommune spænder ben for billige boliger | KAB

I Jyllandshuse i Vanløse står Samvirkende Boligselskaber klar med et projekt om tagboliger, som omfatter 26 familieboliger og 42 ungdomsboliger. Her kræver Københavns Kommune en tillægskøbesum på 14 mio. kr. eller omkring 206.000 kr. pr. bolig. Det vil gøre huslejen dyrere og har indtil videre betydet, at byggeriet efter fire år endnu ikke er kommet i gang.

Netop i den konkrete sag om Jyllandshuse har KAB's advokater konsulteret to af landets førende professorer, Dr. Jur. Peter Pagh og Dr. Jur. Torsten Iversen, der begge konkluderer, at Københavns Kommune ikke har hjemmel til at kræve tillægskøbesum.

Jens Elmelund konstaterer:

"Vi påskønner, at der i Københavns Kommune er en politisk vilje til løsning, og vi står med en fælles sag om at skabe flere billige boliger i byen, derfor er det så meget desto mere frustrerende at se gode projekter strande i kommunens forvaltning. Særligt når vi mener at have retten på vores side"

[← Tilbage til oversigt](#)

DEL

