



7. februar 2007

Til Borgerrepræsentationen

Ændring af bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser (Tilskudsdeklarationer).

Socialministeriet vil ændre bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse boligforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser (Tilskudsdeklarationer).

Der er lyst tilskudsdeklarationer på 31 beboelsesejendomme i København.

Plan & Arkitektur har i 2006 løbende haft kontakt med Socialministeriet, der ønskede nærmere oplysninger om de 31 ejendomme samt om kommunens praksis på området, herunder ved frikøb for deklARATIONERNE.

I forlængelse heraf har ministeriet anmodet om en tilkendegivelse af kommunens holdning til to spørgsmål, dels til ministeriets hjemmel til at ændre bekendtgørelsen administrativt, dels til at ministeriet i bekendtgørelsen ønsker i forbindelse med frikøb for deklARATIONEN at indføre et "bundfradrag" svarende til 1000 kr. pr. m² boligareal for forbedringer på ejendommen.

Værdien af forbedringer indgår i beregningen af det beløb, en forening skal betale for at få afløst tilskudsdeklARATIONEN fra ejendommen.

For en række foreninger, der hen af vejen har forbedret deres ejendom uden samtidig at få opskrevet ejendommens værdi, kan det være et problem senere at dokumentere udgifterne. Ændringen har til formål at hjælpe foreninger i denne situation.

Der er ikke tale om, at ændringen giver foreningerne mulighed for et fradrag oven i de dokumenterede forbedringsudgifter.

Tilskudsdeklarationernes historie og kommunens rolle.

I Københavns kommune er der lyst tilskudsdeklARATIONER på 31 beboelsesejendomme, der typisk er ejet af andelsboligforeninger. De 31 ejendomme rummer tilsammen 3.085 boliger.

DeklARATIONERNE er tinglyst på ejendommene i 1920'erne i forbindelse med, at stat og kommune gav tilskud til opførelse af ejendommene.

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13-15
2300 København S.

Telefon
3366 1290, 3366 7020

Direkte
3366 1207

Telefax
3366 7021

E-mail
alldyr@tmf.kk.dk

Efter dagældende lov skulle det i den forbindelse tinglyses på ejendommene, at et overskud ved salg skulle afgives til staten og kommunen.

Et overskud beregnes som forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og ejendommens anskaffelsessum. Anskaffelsessummen fastsættes som udgiften ved ejendommens opførelse fratrukket det dengang offentlige tilskud og tillagt værdien af de forbedringer på ejendommen, som kommunen senere har godkendt.

Eksempel på opskrivning af ejendommens anskaffelsessum (en ejendom på 10.000 m² boligetageareal opført i starten af 1920'erne)

Samlede udgifter ved ejendommens opførelse	2.000.000 kr.
Statens og kommunens tilskud	- <u>400.000 kr.</u>
Oprindelig anskaffelsessum	1.600.000 kr.
Værdi af senere godkendte forbedringer	<u>11.000.000 kr.</u>
Opskrevet anskaffelsessum	12.600.000 kr.

I 1964 blev der ved lov åbnet mulighed for at frikøbe sig for deklARATIONERNE. De indbetalte overskud skal anvendes til almene boligsociale formål. Der er gennem årene indbetalt ca. 25 mio. kr. til kommunen.

Den. 27. august 1998 (BR 428/98) besluttede Borgerrepræsentationen, at administrationen af tilskudsdeklarationsordningen skulle placeres i den daværende Bygge- og Teknikforvaltning (nu Teknik- og Miljøforvaltningen).

Plan & Arkitekturs administration omfatter behandling af ansøgninger om opskrivning af ejendommens værdi i forbindelse med gennemførte forbedringsarbejder, samt behandling af henvendelser om frikøb for deklARATIONEN.

Plan & Arkitektur behandler desuden ansøgninger om støtte med de opsamlede midler, forinden ansøgningerne forelægges udvalget.

DLA Nordics vurdering

Advokat Holger Rendtorff fra DLA Nordic, har i et notat af december 2006 vurderet de to spørgsmål ministeriet har rejst.

I notatet konkluderes, at kommunen ikke kan anfægte ministeriets hjemmel til at ændre bekendtgørelsen administrativt, og at kommunen ikke med rimelighed kan anfægte indførelse af et bundfradrag på 1000 kr./m², ikke mindst fordi Plan & Arkitekturs gennemgang af en række sager viser, at der gennem årene typisk er afholdt større omkostninger til forbedringer i disse gamle ejendomme.

Forslag til besvarelse til Socialministeriet

På baggrund af foranstående ønsker Plan & Arkitektur at besvare ministeriets henvendelse med

1) at kommunen ikke vil anfægte ministeriet hjemmel til at ændre bekendtgørelse administrativt, og

2) at kommunen ikke vil modsætte sig, at der indføres et bundfradrag svarende til 1000 kr./m²

Ved besvarelsen vil Plan & Arkitektur tage forbehold for yderligere kommentarer, når ministeriet sender et udkast til ændring af bekendtgørelsen i sædvanlig høring.