

Notat om etablering af fælleslokaler og beboerhuse på tværs af afdelinger/ejerformer

1. Indledning

Dette notat beskriver, hvilke regler og retningslinjer, der gælder for:

- Etablering af fælleslokaler og beboerhuse for én afdeling af en boligorganisation (afsnit 3).
- Etablering af fælleslokaler og beboerhuse for flere afdelinger under samme boligorganisation (afsnit 4).
- Etablering af fælleslokaler og beboerhuse for afdelinger under flere forskellige boligorganisationer (afsnit 5)
- Etablering af fælleslokaler og beboerhuse for afdelinger under én eller flere forskellige boligorganisationer og for andre i lokalområdet (afsnit 6).

I notatet benævnes fælleslokaler og beboerhuse under ét som "fælleshus(e)".

2. Gældende regler

Efter § 6 i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) hører det under en almen boligorganisations kerneaktiviteter at opføre og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte.

Hvad angår de sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, som boligorganisationen/en afdeling iværksætter i de pågældende fælleshuse, gælder reglerne i § 18 i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Efter denne bestemmelse skal de nævnte aktiviteter primært være rettet mod beboerne i boligorganisationen/den eller de pågældende afdeling(er).

Boligorganisationen skal generelt sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. § 6 a i almenboligloven.

Endelig fremgår det af § 16, stk. 1, i almenboligloven, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

Ifølge § 16, stk. 2, kan kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved mindre på- og tilbygninger til eksisterende afdelinger, ved indretning af uudnyttede

tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når det skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold.

Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i kap. 9 i almenboligloven sammenholdt med kap. 4 og 5 i bekendtgørelsen om offentlig støtte til almene boliger mv. yde offentlig støtte til etablering af fælleslokaler (fælleshuse) i tilknytning til nybyggeri.

Landsbyggefonden kan give støtte til etablering af fælleslokaler (fælleshuse) efter reglerne i kapitel 7 om driftsstøtte i almenboligloven (støtte til miljøforbedringer m.v.). Støtte kan ydes til såvel opførelse af nye lokaler som udvidelse af eksisterende lokaler.

3. Fælleslokaler og beboerhuse for én afdeling

Fælleshus for beboerne kan være etableret såvel ved opførelsen af (bolig)byggeriet som senere. I forbindelse med nybyggeri må boligarealet for almene familieboliger og almene ældreboliger inklusiv eventuelle fælleslokaler(fælleshus) ikke overstige 110 m² i gennemsnit pr. bolig.

Fælleshuset indgår som en del af den pågældende boligafdeling med afdelingen som skødehaver. Udgifterne til driften af fælleshuset betales af beboerne i den pågældende afdeling som en del af huslejen.

Hvis fælleshuset etableres *efter at afdelingen er gået i drift* indgår huset ligeledes i praksis i den eksisterende boligafdeling:

Etableres fælleshuset ved omdannelse/ombygning af eksisterende bygninger i den pågældende afdeling skal der ikke ske udskillelse i en særlig afdeling. Dette skyldes, at der ikke ved omdannelse/ombygning sker en tilvækst af arealer i den pågældende afdeling.

Ved nybyggeri samt ved på- og tilbygninger af eksisterende bygninger m.v., hvor der sker en tilvækst af arealer, skal der principielt ske en udskillelse i en særlig afdeling, jf. § 16, stk. 1, 2. pkt. i almenboligloven, hvorefter hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Boligorganisationen kan dog ansøge om kommunalbestyrelsens godkendelse til at kravet fraviges. Det er en forudsætning, at der er tale om et mindre byggeprojekt, jf. § 16, stk. 2, i almenboligloven.

Det skal generelt fremhæves, at fælleshusets størrelse og indretning ikke må overstige den pågældende boligafdelings behov. Dette følger af, at boligorganisationen skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. § 6 a i almenboligloven.

4. Fælleslokaler og beboerhuse for flere afdelinger under samme boligorganisation

Hvis et fælleshus skal betjene beboere i flere afdelinger i boligorganisationen gælder følgende:

Ved *nybyggerier*, der er opdelt i flere etaper opføres fælleshuset for flere etaper i tilknytning til én af etaperne. Den pågældende afdeling får skøde på lokalerne. Men da de pågældende etaper (afdelinger) typisk efterfølgende slås sammen til én afdeling, vil disse sager som regel ikke volde problemer.

Hvor flere *boligafdelinger i drift* ønsker at etablere et fælleshus for de pågældende afdelinger, skal der etableres en ny, særlig afdeling, der har skøde på ejendommen. Afdelingen skal stå som låntager. De involverede afdelinger skal samtidig indgå en driftsoverenskomst, hvorefter afdelingerne bidrager til driften af det pågældende hus. Bidragets størrelse fastsættes på baggrund af et fordelingstal (svarende til benyttelsesretten). Overenskomsten tinglyses på ejendommene i samtlige deltagende afdelinger, herunder på fælleshuset. Driftsoverenskomsten bør have en løbetid, som mindst svarer til løbetiden af optagne lån.

Kravet om en særlig afdeling i den nævnte situation gælder efter Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikters opfattelse både ved omdannelse/ombygning og ved nybyggeri/tilbygning. Dette er en følge af det generelle krav om, at (bolig)afdelingerne skal være økonomisk uafhængige af andre (bolig)afdelinger og af boligorganisationen, jf. § 16, stk. 1, 1. pkt., i almenboligloven.

Kommunalbestyrelsen har efter ministeriets opfattelse ikke hjemmel til at dispensere fra kravet om udskillelse i en særlig afdeling i de omtalte tilfælde.

Hvis fælleshuset etableres ved omdannelse/ombygning af eksisterende boliger eller lokaler i en afdeling, skal der ske matrikulær udstykning eller ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med en afhændelse af lokalerne til den nævnte særlige afdeling.

Også i de her nævnte tilfælde gælder generelt, at fælleshusets størrelse og indretning ikke må overstige de pågældende afdelingers behov. Dette følger som nævnt af, at boligorganisationen skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. § 6 a i almenboligloven.

5. Fælleslokaler og beboerhuse for afdelinger under flere forskellige boligorganisationer

Den fremgangsmåde, som er nævnt i afsnit 4, skal ligeledes anvendes i disse tilfælde.

6. Fælleslokaler og beboerhuse for afdelinger under én eller flere forskellige boligorganisationer og for andre i lokalområdet

I forbindelse med etableringen af et større boligområde, men også i forbindelse med helhedsplaner har der været rejst spørgsmål om, hvorvidt det er muligt at etablere et fælleshus for afdelinger af flere boligorganisationer, støttede private andelsboliger og ejerboliger i området.

Ministeriet har tidligere i forbindelse med etablering af nybyggeri udviklet en model for opførelsen af et sådant fælleshus ("Blangstedgård-modellen").

Modellen går ud på følgende:

Fælleshuset opføres på en selvstændig matrikuleret grund, og samtidig oprettes en grundejerforening, der står som ejer af fælleshuset. Alle interessenter i fælleshuset – de almene boligorganisationer, de private andelsboliger og de private grundejere – har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Udgifterne til fælleshusets løbende drift dækkes af grundejerforeningsbidrag, der pålignes de enkelte interessenter på basis af nærmere fastlagte fordelingstal, f.eks. på grundlag af deltagernes boligareal. De hæftelsesproblemer, der kunne være forbundet med sameje, undgås således.

Pligten til at være medlem af grundejerforeningen og til at betale grundejerforeningsbidrag fastlægges i deklarationer på interessenternes (medlemmernes) boligparceller.

Løsningen forudsætter, at der ikke hviler pantegæld på fælleshusgrunden med bygning. Ved deklaration på boliggrundene tilsikres de enkelte interessenter ret til anvendelse af fælleshuset. Den forholdsmæssige værdi af denne ret – baseret på fælleshusets anskaffelsessum - skal indgå i den anlægssum, der lægges til grund for finansieringen af byggeriet på de deltagende interessenters grunde. Pantesikkerheden i disse omfatter hermed også benyttelsesretten, og pantebrevene vil ikke kunne tinglyses på fælleshusgrunden. Der skal således tinglyses et forbud mod pantsætning på fælleshusets matrikel nummer. Betalingen på disse lån sker i forlængelse heraf over huslejen/boligaftgift m.v. hos de enkelte interessenter.

Modellen indebærer endvidere, at der ved videresalg af ejendommen skal ske udbetaling af salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne.

Der vil også kunne opstå behov for etablering af et fælleshus mange år *efter opførelsen* af de nævnte interessenters ejendomme. Ministeriet har i sidstnævnte sager accepteret etableringen af et fælleshus på tilsvarende vilkår som i Blangstedgård-modellen.

Også en kommune vil kunne have ønsker om deltage som interessent i forhold til huset. Det sker i mange tilfælde som led i en helhedsplan, at der etableres et fælleshus med støtte fra Landsbyggefonden, og som har til formål at understøtte det samlede boligområde inkl. ikke-almene dele heraf.

I de tilfælde, hvor der etableres et fælleshus sammen med en kommune, skal huset ligeledes ligge på en selvstændig matrikuleret grund, der ejes af en grundejerforening. Såvel de almene boligorganisationer som kommunen skal være medlemmer af grundejerforeningen og eje en ideel andel af ejendommen. Bygningsudgifterne dækkes af grundejerforeningsbidraget, der pålignes medlemmerne efter et nærmere fastsat fordelingstal.

Der udarbejdes en samarbejdsaftale parterne imellem, der skal sikre medlemmernes, herunder kommunens, brug af fælleshuset og forpligtelserne. Parterne skal bindes til aftalen i en periode svarende til lånenes løbetid. Det forudsættes i denne forbindelse, at der tinglyses deklaration på afdelingernes ejendomme om pligt til at medlemskab af grundejerforeningen og til at betale grundejerforeningsbidrag samt brugsret for afdelingen til at anvende huset for så vidt angår den almene del heraf. Der tinglyses tillige deklaration på grundejerforeningens ejendom om brugsret til de almene afdelinger for deres andel og forbud mod pantsætning, og endelig at der ved grundejerforeningens videresalg udbetales salgsprovenu forholdsmæssigt til medlemmerne

Det skal tilføjes, at det naturligvis en forudsætning, at de ovenfor omtalte regler om sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter i bekendtgørelsen om sideaktiviteter overholdes, herunder at den almene andel af fælleshuset anvendes til formål og aktiviteter, der primært er rettet mod de almene beboere i de pågældende afdelinger.