



Til kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer

NOTAT

Dato:	27. april 2015
Kontor:	Almene boliger
Sagsnr.:	2013 - 1918
Sagsbeh.:	Lars Nielsen
Dok id:	582645

Orientering om ny bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. og ændringer i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

(Udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale- og fritidsaktiviteter for beboerne, udlejning af erhvervsarealer på særlige vilkår til visse virksomheder samt henvisning til EU-regler om statsstøtte)

1. Indledning

Ministeriet for By, Bolig, og Landdistrikter har udstedt en ny bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. (bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015). Bekendtgørelsen erstatter i sin helhed den nuværende bekendtgørelse på området.

Ministeriet har samtidig udstedt en bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. (bekendtgørelse nr. 448 af 13. april 2015).

De to bekendtgørelser træder begge i kraft den 1. maj 2015.

De nye regler giver bl.a. de almene boligorganisationer mulighed for via et skattepligtigt selskab at leje erhvervsarealer ud til en leje under balancelejen til visse virksomheder. Endvidere præciseres mulighederne for delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale- og fritidsaktiviteter for beboerne.

Endelig indeholder ændringen af driftsbekendtgørelsen en henvisning til EU-reglerne om statsstøtte, ligesom der stilles krav om, at kommunalbestyrelsen godkendelse af nye boligorganisationer skal indeholde oplysninger herom.

Ændringerne i forhold til det hidtil gældende regelsæt er nærmere beskrevet nedenfor.

2. Lempelse af reglerne om udlejning af erhvervsarealer

Efter gældende regler skal almene boligorganisationer udleje erhvervsarealer gennem et skattepligtigt anparts- eller aktieselskab, som herefter videreudlejer arealerne til en virksomhed. Det er et krav, at boligorganisationens udlejning til selskabet skal ske til *balanceleje*, medens selskabets videreudlejning til en virksomhed skal ske til *markedsleje*.

Der kan dog være tilfælde, hvor den markedsleje, som selskabet kan opnå hos virksomheden er

mindre end den balanceleje, som selskabet skal betale hos den almene boligorganisation. Reglen om balanceleje udgør derfor en barriere for udlejning af de nævnte arealer i de nævnte tilfælde.

De nye regler i sideaktivetsbekendtgørelsen tilsigter at reducere denne barriere ved at give boligorganisationen mulighed for at udleje erhvervsarealerne til en leje under balancelejen i tilfælde som det omtalte.

Det er en forudsætning, at selskabets videreudlejning sker til nærmere angivne virksomheder (mindre dagligvarebutikker, opstartvirksomheder og socialøkonomiske virksomheder). Det er endvidere en forudsætning, at boligorganisationen med midler fra sin egenkapital dækker det underskud, som opstår i den pågældende afdeling ved den nævnte udlejning til en leje under balancelejen. For opstartvirksomheder og socialøkonomiske virksomheder gælder yderligere, at det er en betingelse for udlejning under balancelejen, at erhvervsarealerne er beliggende i et udsat boligområde. For mindre dagligvarebutikker gælder, at det er en betingelse, at der er langt til indkøbsmuligheder og at erhvervsarealerne enten ligger i et *yderområde* eller i et udsat boligområde.

Der henvises til § 3, stk. 8, og § 4, stk. 2 -7 i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Det fremgår endvidere af § 4, stk. 8, i den nævnte bekendtgørelse, at ministeren for by, bolig og landdistrikter offentliggør en liste over *yderområder*. Den nævnte liste findes på ministeriets hjemmeside (www.mbbi.dk).

3. Delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale- og fritidsaktiviteter for beboerne

Der har hersket usikkerhed om, i hvilken udstrækning det er muligt inden for det gældende regelsæt at leje fælleslokaler ud til andre formål end sociale- og fritidsaktiviteter for beboerne, herunder f.eks. til socialøkonomiske virksomheder.

Det er nu præciseret, hvilke betingelser der skal være opfyldt, for at de almene boligorganisationer kan indgå de nævnte lejeaftaler om delvis udlejning af fælleslokaler. Det bemærkes, at baggrunden for den tidsmæssige begrænsning af de nævnte lejemål er, at beboerne i den pågældende afdeling skal have mulighed for med jævnlige mellemrum at tage stilling til, om der skal ske genudlejning af lokalerne til erhvervsformål for yderligere en periode.

Det er endvidere præciseret, at der foreligger en væsentlig forandring af ejendommen, hvis den nævnte delvise udlejning er uforenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne. Hvis der foreligger en væsentlig forandring, skal kommunalbestyrelsen efter gældende regler godkende denne og foretage indberetning til Statens Administration, jf. § 116, stk 1, nr. 3, og stk. 2, i driftsbekendtgørelsen. Statens Administration afgør herefter om den offentlige støtte til lokalerne helt eller delvis skal bortfalde, jf. § 124, stk. 3, i driftsbekendtgørelsen.

Der henvises henholdsvis til § 3, stk. 2., i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. og til § 116, stk. 4, i bekendtgørelsen om drift almene boliger m.v., jf. ændringsbekendtgørelsens § 1, nr. 4.

4. Oplysning om Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om kompensation til virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse

De almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner er - for så vidt angår almene familieboliger og almene ungdomsboliger - omfattet af ovennævnte afgørelse.

Kommissionens afgørelse indeholder bl.a. krav om, at overdragelsesakten/akterne, hvorved udførelsen af en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse overdrages til en virksomhed, skal indeholde en henvisning til Kommissionens afgørelse.

Med ændringsbekendtgørelsen indsættes den nævnte henvisning i tilknytning til de generelle regler i driftsbekendtgørelsens §§ 2 og 3, som fastslår de almene boligorganisationers og de selvejende almene ungdomsboliginstitutioners forpligtelse til at udøve deres virksomhed efter reglerne i lov om almene boliger m.v. samt lov om leje af almene boliger og de bestemmelser, der er udfærdiget i medfør af disse love.

Endvidere er fastsat en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen - når den godkender en ny boligorganisation eller en selvejende ungdomsboliginstitution - skal indsætte en henvisning til de nævnte regler i den konkrete godkendelse.

Der henvises til § 1, nr. 1-3, i bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Med venlig hilsen

Lars Nielsen
Specialkonsulent