



HOMANN

Vurdering af byggeriet Åparken

Kommunalt ejede almene ældreboliger – Ishøj Kommune

Pernille Thrane
advokat (H), partner

28. november 2024
J.nr. 11099

**Indledning**

Ishøj Kommune har anmodet om bistand til vurdering af, hvorvidt de af Ishøj Kommune 3 ejede ejerlejligheder, ejerlejlighederne nr. 1, 18 og 19, beliggende i bebyggelsen Åparken, drives lovligt og vurdere hvorvidt konstellationen, som den er opført og etableret på nuværende tidspunkt, kan anses som lovlig i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende regler.

Jeg har til brug for min vurdering modtaget de i forbindelse med byggeriets afslutning optagne gældsbreve, Skema C for etape II og oplysninger omkring den faktiske drift af ejendommen samt de for ejerlejlighedsforeningen Åparken gældende vedtægter. Herudover har jeg selv undersøgt tingbogen for oplysninger om ejerlejlighedsopdelingerne samt ejendommens BBR-meddelelser. Jeg har ikke modtaget materiale om selve opførelsen af etape I omfattende skema A, B og C eller skema A og B for etape II.

Byggeriet Åparken

Byggeriet Åparken udgør to særskilte matrikelnumre, omfattende ejendommene matr.nr. 4cm og 4cn, Tranegilde By, Ishøj.

Matr.nr. 4cm, Tranegilde By, Ishøj består af 2 bygninger beliggende på hhv. adresserne Vejlebrovej 101-103 samt 105-107, Ishøj.

Disse to bygninger består af i alt 18 ejerlejligheder fra ejerlejlighed nr. 1-18, hvoraf ejerlejlighed nr. 1, udgør Ishøj Kommunes ejerlejlighed på i alt 3.032 m² og består af samlet 38 boliger. Boligerne anvendes af Ishøj Kommune som ældreboliger, herunder til borgere med funktionsnedsættelse. Ejerlejlighed nr. 18, der ligeledes ejes af Ishøj Kommune, er på 247 m² og anvendes af en bridgeklub.

Herudover består ejendommen af matr.nr. 4cn Tranegilde By, Ishøj, der omfatter 1 bygning på adresserne Vejlebrovej 109-111, Ishøj. Denne bygning består af i alt 11 ejerlejligheder fra ejerlejlighed nr. 19-29, hvor ejerlejlighed nr. 19 er ejet af Ishøj Kommune og er på i alt 2.836 m², der ligeledes er indrettet til 36 boliger, og anvendes som ældreboliger.

Ejendommene er opført i henholdsvis 2002 og 2003, og er opført af JB Entreprise A/S, som formodes at have lavet en forudgående aftale med Ishøj Kommune om opførelse af begge ejendomme og erhvervelse af de ejerlejligheder i bebyggelsen, som ikke skulle benyttes af kommunen selv.

Byggeriets arealer

Der er flere forskellige arealer i spil for ejerlejlighederne i Ejerforeningen Åparken, hvilket dog ikke er usædvanligt, når der er tale om ejerlejligheder.

Reglerne om udstykning af ejerlejligheder findes i dag i ejerlejlighedsloven og den i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelse. Udstykningen og opdelingen i ejerlejligheder er for etape 1 sket i 2002 og for etape 2 i 2004.

På daværende tidspunkt fandtes detailbestemmelserne om ejerlejlighedsarealer i tinglysningsbekendtgørelsen, hvoraf det fremgik, at ved anmeldelse af ejerlejligheder, skulle der efter § 26, stk. 2, udarbejdes en fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt ejerlejlighed. Fortegnelsen skulle bl.a. angive lejlighedernes areal og ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant var fastsat.

Reglerne for, hvorledes arealerne så faktisk skulle opgøres for ejerlejlighederne fandtes stadig i det gamle cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber 1977-08-25, nr. 177, hvoraf reglerne for opmåling fandtes i pkt. 35. Det er også disse regler, som der er henvist til i landinspektørens ejerlejlighedsfortegnelse.

Efter bestemmelserne i dette cirkulære indregnes der ikke i ejerlejlighedens areal, fællesarealerne i ejendommen.

Ejerlejlighedernes areal består derfor kun af det der omgrænses af selve ejerlejligheden, og hvis det er særskilte enheder beliggende flere steder på ejendommen, af disse arealer samlet.



I det tinglyste ejerlejlighedsareal indgår derfor ikke adgangsarealer og andre fællesarealer, der derimod er omfattet af ejendommens BBR-arealer.

Reglerne for BBR findes i lov om bygnings- og boligregistrering. I modsætning til de tinglyste ejerlejlighedsarealer, omfatter BBR-arealerne også adgangsarealer.

Begrebet i BBR er derfor bruttoetageareal. Bruttoetageareal er defineret som boligenhedens eller erhvervsenhedens samlede areal medregnet ydervægge og andel af adgangsarealer. Et adgangsareal er adgangsarealer til boligenheder og erhvervsenheder, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer mv., som fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boligenheder og erhvervsenheder, dvs. uanset disses størrelse.

Derfor er udgangspunktet altid, at BBR-arealet for en enhed er større end det tinglyste areal.

Der er udarbejdet 2 ejerlejlighedsfortegnelser, for henholdsvis ejerlejlighed nr. 1-18 og nr. 19-29. I disse ejerlejlighedsfortegnelser fremgår det tinglyste areal altså selve lejlighedsarealet, og herudover fremgår et fordelingstal. Dette fordelingstal stemmer overens med det fordelingstal, der fremgår af § 4 i vedtægterne for Ejerforeningen Åparken.

I vedtægterne for ejerforeningen fremgår, at fordelingstallene i ejerforeningen er BBR-arealerne inkl. aflukkede altaner.

Det betyder konkret for ejerlejlighed nr. 1, at det samlede tinglysteareal af selve lejligheden udgør 3.032 m², men det samlede BBR-areal udgør 3.558 m². Det vil altså sige, at der er 526 m², adgangsarealer mv. der udgør arealer beliggende udenfor selve boligerne. Dette svarer til 13,8 eller oprundet til ca. 14 m² pr. bolig.

For de øvrige ejerlejligheder i ejendommen udgør andelen af fællesarealer tilsvarende mellem ca. 11 og 16 m² pr. lejlighed.

For ejerlejlighed nr. 18 udgør fællesarealet 278-247 = 31 m², hvilket umiddelbart er den højeste andel af fællesarealer i hele ejerforeningen.

For ejerlejlighed nr. 19, udgør det samlede tinglyste areal 2.826 m², og det samlede bruttoareal er 3.254 m². Dette svarer til i alt 428 m² adgangsarealer og øvrige arealer, som fordelt pr. boligenhed udgør 11,88 m² eller oprundet til ca. 12 m² pr. bolig.

Jeg formoder derfor, at der udover selve ejerlejlighedsfortegnelserne, som er dem der er tinglyst på ejendommene og findes i tingbogen, også er udarbejdet en bruttoetagefortegnelse af landinspektør Erik Brühl, som opgør den samlede andel af fællesarealer i ejendommen og fordeler disse på de forskellige enheder.

Det underbygges nemlig af ejerlejlighedskortene for de 3 ejerlejligheder: 1, 18 og 19, ejet af Ishøj Kommune, hvor de opmålte ejerlejlighedsarealer er indtegnet, mens det samtidig fremgår, at der herudover er bl.a. trappearealer, der ikke indgår i enheden, og som ikke fremstår med arealangivelserne på ejerlejlighedskortene.

En sammentælling af de 38 enhedsarealer i BBR-meddelelsen for ejerlejlighed nr. 1 giver et areal på i alt 3.097 m². Tilsvarende for ejerlejlighed nr. 19 udgør de 36 enheder i alt 2.811 m².

Samlet må det umiddelbart konkluderes, at der ikke er overensstemmelse mellem BBR-arealerne i ejendommenes BBR-meddelelse og fordelingstallene i ejerforeningen. Da ikke alle enhedernes arealer stemmer med fordelingstallet i ejerforeningen, der ellers oplyses at være fastsat på baggrund af BBR-arealerne.

Særså for så vidt angår ejerlejlighed nr. 18 (servicearealet), er dette registreret med et tinglyst areal på 247 m², der stemmer med ejerlejlighedskortet, som består af kontor på 207 m², lukket altan på 7 m² og kælder på 33 m², samlet 247 m². I BBR-meddelelsen er anført et erhvervsareal for enheden på 223 m², hvilket er et helt



3. areal, som jeg ikke har nogen mulighed for at gennemskue, hvorfra stammer. Areal differencen mellem det tinglyste areal på 247 m² og det i henhold vedtægterne for ejerforeningen anførte areal på 278 m², har jeg derfor desværre ikke mulighed for at afdække yderligere, men måske svaret findes i en bruttoetageareal opgørelse, som måske findes i byggesagsarkivet, der dog ikke er offentligt tilgængeligt i Ishøj Kommune.

For de øvrige ejerlejligheder i ejerforeningen kan der også konstateres afvigelser mellem det i henhold til i ejerforeningsvedtægterne anførte fordelingstal og det i BBR-meddelelsen anførte areal.

Baggrunden for disse afvigelser og hvilke tal, der reelt er de rigtige, har jeg desværre på ingen forudsætning for at afdække yderligere.

Regler for opførelse af kommunalt ejede almene ældreboliger

Ejendommens etape 1 er i henhold til den for ejendommen gældende BBR-meddelelse opført i 2002, og der er modtaget udskrift fra byrådets beslutning med godkendelse af skema C i 2002, hvorfor byggeriet formodes at være bevilget ved skema A i 2000 eller 2001.

Derfor lægges det ved nærværende gennemgang til grund, at lovgrundlaget på tidspunktet for byggeriets opførelse var lovekendtgørelse nr. 252 af 10. april 2000, der består af lovekendtgørelse nr. 102 af 17. februar 1999 med de ændringer, der blev vedtaget ved lov nr. 935 af 20. december 1999 og lov nr. 1086 af 29. december 1999.

Jeg har gennemgået de 2 ændringslove fra 1999 og de indeholder ikke nogen ændrede bestemmelser i forhold til opførelse af kommunalt ejede almene ældreboliger, og derfor tages der udgangspunkt i denne lov, selv om tilsagnet reelt måtte være givet før ikrafttræden af lovekendtgørelsen fra 2000.

Reglerne for opførelse af nybyggeri fandtes i dagældende lovs kap. 9. I § 115, stk. 2 var fastsat, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kunne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, der etableredes ved nybyggeri.

Ligeledes kunne der gives tilsagn til etablering af amtskommunale almene ældreboliger, der indrettedes særligt med henblik på at betjene personer med varig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne efter § 115, stk. 4.

Ydermere kunne der i henhold til § 140 på statens vegne gives tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer efter § 5, stk. 6 i loven. Tilskuddet til etablering kunne efter § 140, stk. 2, ydes til kommuner og amtskommuner, selvejende institutioner og almene boligorganisationer.

I henhold til § 141 udgjorde tilskuddet til servicearealerne kr. 4.000 pr. boligenhed, som servicearealet skulle betjene, dog maks. 6% af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet blev ydet fuldt ud i 5 år fra skæringsdagen og herefter blev det aftrappet med lige store dele over 10 år.

Herudover kunne det efter § 142 godkendes, at der ud over beløbene i § 141 blev afholdt udgifter til etablering af servicearealerne efter lovens § 5, stk. 6.

Efter § 5, stk. 6 omfattede servicearealer arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger eller ældreboliger, der tilhører en selvejende institution med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Hvis der har været givet tilsagn om støtte til servicearealerne, har disse i henhold til dagældende lovgivning været ydet fuldt ud i 5 år og herefter aftrappet i 10 år, hvorfor den samlede støtteperiode har udgjort 15 år fra etableringstidspunktet. Støtten til servicearealerne er derfor endeliggyldigt udløbet senest 15 år efter godkendelse af skema C, hvilket vil sige i 2015.



På opførelsestidspunktet var der særlige regler for servicearealer. Reglerne var på daværende tidspunkt, at der berettiget i tilknytning til ældreboligbebyggelser, som led i ydelserne efter dagældende bistsandslov, kunne indrettes servicearealer. Indretningen af servicearealerne skulle altid ske ved, at arealerne udskiltes matrikulært ved en ejerlejlighedsopdeling fra ældreboligerne. Servicearealerne kunne anvendes til lokaler til genoptræning omfattende fysioterapi, ergoterapi og lignende, lokaler til hjemmesygepleje og hjemmehjælp, personalelokaler, vagtcentral, centralkøkken med ansat personale, cafeteria, kiosk, særlige indrettede baderum, lokaler til fodpleje, frisør mv. samt rengøringsrum for personalet.

Udgangspunktet var, at etableringen af servicearealerne skulle finansieres fuldt ud af kommunen. Dog var der mulighed for at give tilskud til servicearealerne som beskrevet ovenfor.

Det fremgår af det modtagne Skema C for opførelse af etape II, at der er givet tilsagn til byggeriet den 6. august 2002.

Reglerne med indførelse af maksimumbeløb for anskaffelsessummerne for byggeri, omfattet af almenboligloven, blev indført ved bekendtgørelse om støtte til almene boliger 2002-06-20, nr. 500, der trådte i kraft den 1. juli 2002. Denne ophævede samtidig den hidtidige bekendtgørelse nr. 274 fra 14. april 2000.

Dette betyder umiddelbart, at etape II er opført efter andre regler end etape I. Indførelse af maksimumsbeløb betød, at det efter dagældende støttebekendtgørelse § 15 a var en betingelse for tilsagn, at maksimumsbeløbet for tidspunktet for tilsagnet ikke blev overskredet.

Første beløbsgrænse er dog først fastsat pr. 1. januar 2004, hvor beløbsgrænsen var 17.500 kr. pr. m² for ældreboliger i provinsen. Arealet opgøres i den forbindelse som BBR-arealet, jf. § 18. For etape II er det samlede areal i skema C anført til 2.802 m². Dette betyder en maksimal anskaffelsessum på kr. 49.035.000. Dog er det oplyste areal på 2.802 m² det tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 19, og ikke BBR-arealet. BBR-arealet er umiddelbart fordelingsstallet i ejerforeningen, og er derfor retmæssigt 3.254 m². Dette betyder en samlet maksimal anskaffelsessum på kr. 56.945.000. Skema C's anskaffelsessum er dog opgjort til kr. 58.825.000.

Byggeriet af etape II formodes dog at være omfattet af støttebekendtgørelsens § 15 a, stk. 3, da det af denne bestemmelse fremgår, at reglerne om maksimumbeløb ikke finder anvendelse på tilsagn meddelt før 1. juli 2004, såfremt der senest den 12. november 2003 var indgået forhåndsaftale om byggeriet.

Af skema C fremgår, at skema B er udarbejdet den 6. august 2002 og godkendt samme dag. Ligeledes fremgår det, at byggeriet startede den 15. august 2002. Derfor vurderer jeg, at etape II også er opført før reglerne om maksimumbeløb blev endeligt indført. Derfor er etape II ikke opført med en anskaffelsessum, som overstiger maksimumsbeløbet, da denne grænse ikke fandt anvendelse for det konkrete byggeri grundet særundtagelsen i § 15 a, stk. 3.

Ændret anvendelse af servicearealerne

På baggrund af de modtagne oplysninger må det lægges til grund, at der ikke længere er nogen belåning af ejerlejlighed nr. 18, de tidligere hjemmeplejelokaler, som ved opførelsen er etableret som servicearealer til brug for ældreboligerne.

Arealerne er ejet af kommunen og uagtet om kommunen har opnået tilskud fra staten i forbindelse med etablering af servicearealerne, er der ikke hjemmel i almenboligloven til at kræve tilbagebetaling af den ydede støtte, der måtte være opnået fra staten i forbindelse med opførelsen af servicearealerne. Årsagen hertil er, at servicearealerne har karakter af erhvervsarealer og er ikke omfattet af bestemmelsen i almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5, der ellers finder anvendelse for almene ældreboliger ejet af kommuner, jf. almenboliglovens § 31. Almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5 indebærer, at ved forandringer af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, skal Udbetaling Danmark afgøre, hvorledes der skal forholdes i forhold til statsstøtte.



Eftersom servicearealer netop har karakter af erhverv, er disse ikke omfattet af denne bestemmelse. Derfor kan Ishøj Kommune berettiget ændre anvendelsen af servicearealerne til andet formål uden, at dette kræver tilbagebetaling af ydelse modtaget fra staten til opførelsen af disse servicearealer.

Efter det for mig oplyste anvendes de nu tidligere servicearealer af en bridgeklub, der er omfattet af folkeoplysningsloven.

Det følger af bekendtgørelsen fra 2002, § 76, stk. 3, at afgørelser vedrørende byggeri, hvor der er meddelt tilsagn i perioden fra 1. maj 2000 til 30. juni 2002, skulle træffes på baggrund af de for støttetilsagnet gældende bestemmelser i bekendtgørelsen fra 2000.

Da det i nærværende notat er lagt til grund, at det endelige støttetilsagn for opførelse af 1. etape af Åparken, der omfatter servicearealerne, er sket i 2000/2001, har opførelsen af boligerne inkl. servicearealet ikke været underlagt reglerne omkring maksimumsbeløb for den samlede anskaffelsessum.

Baggrunden for at dette nævnes er, at det muligvis er afgørende i forhold til en ændret anvendelse af servicearealerne. Hvis det allerede kunne konkluderes, at arealerne ikke ville kunne være opført indenfor maksimumsbeløb, hvis disse regler havde været gældende, ville situationen være alvorlig.

Da reglerne om maksimumsbeløb ikke var gældende på tidspunktet for støttetilsagnet, var de overordnede regler for anskaffelsessummen at finde i bekendtgørelsen fra 2000, nr. 274, § 9, stk. 3, hvor eneste regel var, at anskaffelsessummens enkelte udgiftsposter skulle være rimelige i forhold til projektets eller byggeriets udformning og indhold. Herudover var der en bestemmelse i § 9, stk. 4 om, at der ikke ydedes støtte til erhvervslokaler.

Opførelse af servicearealer var reguleret af støttebekendtgørelsens §§ 54-57.

Tilsvarende bestemmelse for så vidt angår anskaffelsessummen fandtes også for servicearealer i § 57, stk. 2, hvoraf fremgik, at anskaffelsessummens enkelte udgifter hver især skulle være rimelige i forhold til projektets eller byggeriets udformning og indhold.

På tilsagnstidspunktet var der således alene arealgrænser i forhold til, hvorvidt der berettiget kunne udføres fælleslokaler. I henhold til vejledning nr. 56 af 02.04.1998 om offentligt støttet byggeri fremgår, at ved fælleslokaler forstås som hidtidig et fælleshus for beboerne i den pågældende afdeling/bebyggelse.

Bestemmelsen omkring udførelse af fælleslokaler var således, at boligarealet for almene, familie- og ældreboliger kunne – tillagt arealet af eventuelt fælleslokale – ikke overstige 110 m² i gennemsnit pr. bolig i henhold til støttebekendtgørelsens § 15, stk. 1.

Arealerne blev på daværende tidspunkt også opgjort som bruttoetagearealet beregnet i henhold til BBR-instruksen.

Der er i alt 74 boliger i Åparken. Arealerne, opgjort efter BBR-instrukser, betyder, at det samlede areal for de 74 boliger består af ejerlejlighed nr. 1 med et samlet BBR-areal på 3.558 m² samt ejerlejlighed nr. 19 med et samlet BBR-areal på 3.254 m², hvilket samlet udgør 6.812 m².

Arealerne i de tidligere servicearealer, der består af ejerlejlighed nr. 18, udgør i alt 278 m², hvorfor det samlede BBR-areal i alt for de 74 boliger inkl. servicearealerne udgør 7.090 m².

Arealgrænsen i forhold til dagældende bestemmelser var 110 m² pr. bolig, og med 74 boliger vil det sige et samlet maksimalt areal på 8.140 m².



Dermed kunne servicearealerne godt have været udført som fællesarealer indenfor arealgrænsen. Der er derfor ikke i forhold til selve størrelsesforholdene problemer med, hvis de nu tidligere servicearealer blev brugt som beboerlokaler.

Problematikken er nok nærmere, at den samlede anskaffelsessum for servicearealerne – måske lidt overraskende – er opgjort til kr. 6.089.000 for et samlet areal på 278 m², der består af et kontor på 207 m², en lukket altan på 7 m², et kælderrum på 33 m² og fællesarealer, hvilket betyder en kvadratmeterpris for servicearealerne på kr. 21.900. Det er en langt højere kvadratmeterpris end den resterende del af byggeriet, hvor der trods alt er opført 38 ældreboliger.

Den samlede anskaffelsessum for de 38 boliger er i henhold til skema C fastsat til kr. 58.404.000, og med et samlet areal på 3.558 m² betyder det en kvadratmeterpris på ca. kr. 16.400.

Kvadratmeterprisen for servicearealerne er derfor overraskende kr. 5.500 dyrere pr. m².

Skulle servicearealerne derfor have været opført som en del af bebyggelsen og indgå i en vurdering af den samlede anskaffelsessum i forhold til rimeligheden i at opføre 278 m² til en pris på kr. 6 mio. til brug for beboeraktiviteter, er nok tvivlsom.

Ligeledes er det faktum, at kommunen ejer og har finansieret servicearealerne relevant at inddrage i forhold til den nuværende anvendelse. Den nuværende anvendelse af servicearealerne indebærer reelt set, at kommunen har ændret anvendelse af lokalerne til vederlagsfri anvendelse for en bridgeklub i henhold til folkeoplysningsloven. Efter folkeoplysningslovens § 16, stk. 2 anviser kommunalbestyrelsen lokaler til foreninger omfattet af loven.

Beboerdemokrati

En af hjørnestenene indenfor den almene sektor er princippet om beboerdemokrati.

Reglerne om beboerdemokrati findes i den nugældende almenboliglovs kap. 2 og det var tilsvarende bestemmelser, som var gældende på tilsagnstidspunktet for etablering af ældreboligerne i Åparken tilbage i 2002-2004.

Der vil således i forhold til reglerne om beboerdemokrati blive taget udgangspunkt i de nugældende regler herom.

Uagtet at en kommune ikke er organiseret på samme måde som en boligorganisation, følger det af nugældende almenboliglovs § 43, at bestemmelserne om beboerdemokrati, omfattende § 34, stk. 1-4 og 6-7 samt §§ 35-40 også finder anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger.

Udgangspunktet er derfor efter almenboliglovs § 34, at boligtagerne i en almen boligafdeling – i dette tilfælde i de almene kommunale ældreboliger – på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

I det omfang bestemmelserne forudsætter en afdelingsbestyrelses involvering, forventes i relation til kommunalt ejede almene ældreboliger at blive varetaget af kommunalbestyrelsen eller de personer, som kommunalbestyrelsen har udpeget hertil.

Det faktum, at der er tale om ældreboliger betyder ikke, at kommunen er fritaget for at overholde bestemmelserne om beboerdemokrati. Dette følger særskilt af almenboliglovs § 34, stk. 3, hvoraf fremgår, at består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, og er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Efter almenboliglovs § 35 skal en afdelingsbestyrelse godkende driftsbudget og årsregnskabet for en afdeling.



Efter almenboliglovens § 35 skal afdelingsbestyrelsen forelægge driftsbudget for afdelingsmødets godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt boligtagerne, når der fremsættes krav herom på afdelingsmødet.

Eksisterer der ikke en afdelingsbestyrelse, er det alligevel en forpligtelse, at der afholdes afdelingsmøde, hvor det i så fald er boligorganisationens bestyrelse, eller for de kommunalt almene ældreboliger kommunalbestyrelsen, der skal forelægge driftsbudget og årsregnskab for afdelingsmødet.

Herudover er der bestemmelser i almenboliglovens § 37 om iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som skal godkendes på et afdelingsmøde. Særligt for almene boliger beliggende i en ejerforening er der bestemmelser i § 37a om, hvorledes der skal ageres ift. ejerforeningens bestyrelse.

De nærmere regler for beboerdemokratiet i en kommunalt ejet almen ældreboligbebyggelse bør fremgå af en forretningsorden for bebyggelsen, hvilket er sammenlignelig med vedtægterne for en almen boligorganisation.

Ejerforeningen

Overordnet set er ejerforeningen en nødvendig konstruktion, som følge af den måde, hvorpå byggeriet er opført.

Derfor er ejerforeningen som udgangspunkt reguleret af bestemmelserne i lov om ejerlejligheder.

I henhold til ejerlejlighedsloven, er denne lov 2020-06-18, nr. 908, der trådte i kraft den 1. juli 2020. På tidspunktet for ejendommens opførelse var reglerne om ejerlejligheder at finde i lovbekendtgørelse 1995-07-25, nr. 647 om ejerlejligheder.

Det overordnede udgangspunkt i ejerlejlighedslovens § 2 – både dengang og nu – er, at ejerne af en ejerlejlighed sammen med andre ejere af ejerlejligheder har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren, som deltager i et af samtlige ejere omfattende fællesskab, der udgør ejerforeningen.

Ejerforeningen Åparken har et sæt tinglyste vedtægter, der oprindeligt er tinglyst i 2006 og som anfører at erstatte tidligere tinglyste vedtægter, tinglyst hhv. den 4. juni 2002 samt den 15. juni 2004, der formodes at være tidspunkterne for de to byggeriers oprindelige færdiggørelse.

Oprindelige vedtægter fra 2002 og 2004 er desværre ikke at finde i tingbogen.

Det kan dog konstateres, at den oprindelige "nye vedtægt" for 2006 og de efterfølgende tilretninger heraf foretaget i 2008 og to gange i 2013, alle indeholder de samme bestemmelser omkring stemmeret og fordelingstal.

Udgangspunktet i loven er den, at man har forpligtelser og stemmeret i forhold til sit fordelingstal.

Det følger også af vedtægterne for ejerforeningen, § 5, stk. 1, at for ejerlejlighedsforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne pro rata efter fordelingstal.

Ishøj Kommune hæfter derfor samlet med følgende fordelingstal:

- Ejerlejlighed 1: 3.558
- Ejerlejlighed 18: 278
- Ejerlejlighed 19: 3.254
- I alt 7.090

Ud af det samlede areal på 9.861, svarer Ishøj Kommunes andel til 72% af de samlede forpligtelser i ejerforeningen.



Dog er der en bestemmelse i vedtægternes § 7 i forhold til stemmeretten, som må være accepteret af Ishøj Kommune, da en sådan bestemmelse ikke ville kunne vedtages med sædvanligt flertal, men kræver samtykke fra den ejer, hvis rettigheder i denne forbindelse bliver forringet.

Det følger af vedtægtens § 7, stk. 3, at udgangspunktet er, at beslutningerne på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Ingen ejerlejlighedsejer kan dog udøve stemmeret for et højere fordelingstal, end det, der svarer til summen af de øvrige ejerlejligheders fordelingstal.

Dette er uddybet i § 7, stk. 3, 3. pkt. og heraf fremgår, at som følge af denne bestemmelse kan ejeren af ejerlejlighed nr. 1, 18 og 19, så længe de nævnte ejerlejligheder er ejet af samme ejer, således tilsammen alene udøve stemmeret for et fordelingstal på 2.771 ud af 9.861. Hvis stemmerne står lige ved valg, skal valget afgøres efter hvem, der har fået flest stemmer efter fordelingstal, når man bortser fra stemmeretsbegrænsningen i § 7, stk. 3, 1. pkt. I øvrigt bortfalder forslagene ved stemmelighed.

Bestemmelsen er vanskelig at forstå, men må betyde, at hvis kommunen alene må stemme med 2.771 stemmer, hvilket er det samme antal stemmer som for de øvrige ejere, vil det sige, at det samlede antal stemmer i alt udgør 5.542. Når det samlede fordelingstal fortsat er anført som værende 9.861, betyder det, at en stemmeflerhed (simpelt flertal) for at træffe beslutninger efter fordelingstal indebærer, at et fordelingstal på mere end 4.931 skal stemme for et forslag.

Denne regel udgør reelt set en mindretalsbeskyttelse som følge af, at kommunen ved almindelige stemmeregler ville have et flertal på 72%, og dermed alene ville kunne stemme beslutninger igennem i ejerforeningen efter almindelig stemmeflerhed.

Denne begrænsningsregel er dog ikke videreført i forhold til beslutninger med kvalificeret flertal, altså $\frac{3}{4}$ -flertal i § 7, stk. 4. Her skal kommunen være opmærksom på, at beslutninger, der kræver $\frac{3}{4}$ -flertal, kan stemmes igennem uden kommunens involvering med to generalforsamlinger som følge af, at $\frac{3}{4}$ er stemmeberettiget efter fordelingstal blandt de fremmødte kan stemme for 1. behandling, og herefter kan der indkaldes til en ny generalforsamling indenfor 14 dage og på denne kan forslaget uanset antal fremmødte vedtages med $\frac{3}{4}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

En af de mest kritiske bestemmelser synes dog at være bestemmelsen om grundfonden i § 21, hvor det er muligt for $\frac{1}{4}$ efter antal at beslutte, at der skal etableres en grundfond, hvor hver ejer er forpligtet til at indbetale 1% af ejendomsværdien årligt, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejendomsværdien.

En sådan bestemmelse burde ikke findes i vedtægterne, da kommunen kan blive forpligtet til at binde en stor mængde kapital i en ejerlejlighedsforenings grundfond, som man som ejer ikke efterfølgende kan gøre krav på at få udbetalt.

Havde der været tale om, at ældreboligerne ikke var ejet af kommunen, men af en boligorganisation, ville det have været et krav i forbindelse med godkendelsen af opførelsen af boligerne i et ejerlejlighedsprojekt, at de almene boliger i henhold til vedtægterne alene ville kunne pålægges udgifter, der direkte vedrører deres ejerskab. Uanset det fordelingstal, som ejerlejligheden måtte få, ville de almene boliger således f.eks. ikke kunne pålægges udgifter til udsmykning af fællesarealer.

Det samme krav kan ikke umiddelbart overføres på kommunalt ejede almene ældreboliger, men kommunen skal naturligvis altid have for øje, at også almene ældreboliger skal varetages i overensstemmelse med de overordnede principper i almenboliglovens formålsbestemmelser, nærmere bestemt §§ 6a-6f, herunder skal det påses, at der ikke vedtages og gennemføres foranstaltninger, som anses for unødvendige og i strid med disse overordnede principper.

Kommunalbestyrelsesmedlemmers udpegning til ejerforeningen

Almene ældreboliger, der ejes af en kommune, skal overordnet drives efter samme retningslinjer, som gælder for øverste myndighed i almene boligorganisationer.



Derfor er kommunen således ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabs-aflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, som er gældende herfor.

For byggeriet Åparken er det forhold, at ejendommen er konstrueret i en ejerforening, af den betydning, at en del af de årlige udgifter forbundet med ældreboligerne påvirkes af de beslutninger, der træffes i ejerforeningen.

Derfor skal de medlemmer af ejerforeningen, som indstilles af Ishøj Kommune, være personer, som har kendskab til og viden omkring reglerne for driften af almene ældreboliger.

Herudover er der hele aspektet om, hvorvidt kommunalbestyrelsen vil have instruktionsbeføjelser overfor en kommunalbestyrelsesrepræsentant, der varetager hvervet som bestyrelsesmedlem i en ejerforening, samtidig med, at samme kommunalbestyrelsesmedlem også er del af den samlede kommunalbestyrelse, der har det overordnede ejerskab til de kommunale ejede almene ældreboliger.

Hvis det derimod var en ansat fra forvaltningen, der varetog hvervet som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen, ville dette have sikkerhed i forhold til nøjere sammenhæng med driften af de almene ældreboliger, og i den situation ville der være højere grad af instruktionsbeføjelse overfor den pågældende ansattes som medlem af ejerforeningen. Da det her ville være de almindelige betragtninger om over-/underordningsforhold, som var gældende.

Til sidst er der overvejelserne om, hvilket erstatningsansvar, som et kommunalbestyrelsesmedlem påtager sig ved at sidde i en ejerforenings bestyrelse og træffe beslutninger, der kan få endog stor indflydelse på kommunens ejendom og beboerne i ejendommen.

Det kræver derfor stor indsigt i driften af ældreboligerne i Åparken, at varetage hvervet som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen.

Det er derfor mest hensigtsmæssigt og mest i overensstemmelse med de regler, der er gældende for driften af kommunalt ejede almene ældreboliger, at der er sammenfald mellem de personer, der rent faktisk varetager driften på vegne kommunen, også er dem, der har indflydelse på og kan instrueres til at agere mest hensigtsmæssigt i forhold til kommunens ejerskab af boliger i ejerforeningen.

Repræsentanter i ejerforeningens bestyrelse

Ud over at der skal være en afdelingsbestyrelse for de almene ældreboliger, er det naturligvis også relevant at overveje, hvorvidt beboerne kan have ret til at lade udpege medlemmer til ejerforeningens bestyrelse.

Dette er dog reguleret i almenboliglovens § 37a, som tilsiger, at hvis den ejendom, hvor en afdeling er beliggende, er opdelt i ejerlejligheder, så er det boligorganisationens bestyrelse, der på afdelingens vegne handler på ejerforeningens generalforsamling.

Bestyrelsen skal dog efter § 37a, stk. 2 handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål, der vedrører ejerforeningens husorden.

Ligeledes er der pligt til, forud for ejerforeningens generalforsamling, at afdelingsbestyrelsen skal godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod de på generalforsamlingen fremsatte forslag eller ønskede ændringsforslag, der både omfatter driftsbudget, årsregnskab, forslag som har betydning for fællesudgifternes størrelse og forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Ligeledes kan afdelingsmødet beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge organisationsbestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse, og dette kan også ske via urafstemning.

At kommunen sidestilles med en boligorganisationens bestyrelse, når der er tale om kommunalt ejede almene ældreboliger, følger af § 43, stk. 1 i almenboligloven, da det af denne bestemmelse fremgår, at lovens §§ 35-40 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger.



Derfor er afdelingsbestyrelsen (beboerne i Åparken) ikke berettiget til eller kan kræve, at afdelingen skal have en repræsentant eller i øvrigt indflydelse på, hvem der vælges som repræsentant i ejerforeningen.

Mulighed for omdannelse af de kommunalt ejede almene ældreboliger

I driftsbekendtgørelsens § 107, stk. 3 er det muligt for kommunalbestyrelsen at meddele samtykke til, at kommunalt ejede almene ældreboliger, overgår til at være en afdeling af en almen boligorganisation. Det er i den forbindelse en betingelse, at der er meddelt tilsagn om, at offentlig støtte overføres samt at ejendommen overdrages til en ny afdeling af den almene boligorganisation.

I forbindelse med omdannelse efter driftsbekendtgørelsens § 107, stk. 3 indebærer det reelt set et "salg" af ejendommen til en selvstændig almen boligorganisation, som eksempelvis AAB, Lejerbo, KAB, Ishøj Boligselskab eller lignende.

I så fald ville de kommunalt ejede almene ældreboliger i Åparken blive en selvstændig afdeling under en allerede etableret almen boligorganisation.

En sådan overdragelse fra kommunalt ejerskab til "privat ejerskab", vil naturligvis skulle vedtages i overensstemmelse med proceduren herfor hos den overtagende almene boligorganisation.

I tilfælde af en sådan overdragelse vil Ishøj Kommune ikke opnå en reel salgssum, da overdragelsen i så fald ville være reguleret af almenboliglovens § 27, stk. 8, hvoraf det fremgår, at ved afhændelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation, eller til en selvejende almen institution, kan overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffelsessummen. Er der udført arbejder vedrørende boligerne, som har medført lejeforhøjelse, tillægges overdragelsessummen et beløb svarende til restgælden, hvis arbejdet havde været finansieret med lån af en type, der er sædvanlig for det pågældende arbejde.

En sådan overdragelse vil formentlig kræve, at KommuneKredit opnår 100% kommunegaranti ved overdragelsen af ejendommen, som er belånt i KommuneKredit, hvilket er tilfældet med Åparken.

En sådan overdragelse vil ikke medføre ændringer i forhold til reglerne om anvisningsret, som stadig vil være kommunal.

Konklusion

Den overordnede konklusion er derfor, at selve opførelsen af bebyggelsen Åparken umiddelbart synes at være udført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende regler, men driften af bebyggelsen har aldrig været i overensstemmelse med kravene. Der har aldrig været etableret beboerdemokrati i Åparken.

Det er derfor min vurdering, at den videre drift af bebyggelsen Åparken derfor ikke lovligt kan ske, medmindre Ishøj Kommune sikrer, at der etableres et beboerdemokrati, og at reglerne herfor fremadrettet følges.

Herudover vil Ishøj Kommune ved den nuværende ejerstruktur fortsat være overordnet ansvarlig for bebyggelsen. Herudover skal kommunen sikre, at der er kvalificerede valgte personer i ejerforeningens bestyrelse, som ikke bør være politikere. Herudover er det klart anbefalingen, at Ishøj Kommune altid sikrer sig et flertal i ejerforeningens bestyrelse, der skal bestå af 5, hvoraf det i henhold til vedtægterne min. er 2, der skal vælges af de øvrige ejere. Dermed skal kommunen pege på 3 kvalificerede personer, som bør være personer, der til daglig har indsigt i de almene ældreboliger ejet af Ishøj Kommune.



Til sidst er det min vurdering, at den nuværende anvendelse af servicearealerne til bridgeklub for en forening efter folkeoplysningsloven er lovlig. Jeg mener ikke, at servicearealerne lovligt kan omdannes til fælleslokale for beboerne i Åparken.

København, den 28. november 2024

Pernille Thrane
advokat (H), partner