



## NOTAT

Dato: 23. februar 2015  
Kontor: Almene boliger  
Sagsnr.: 2013 - 1918  
Sagsbeh.: Lars Nielsen  
Dok id: 574458

### Notat om ændringer i sideaktivitetsbekendtgørelsen og driftsbekendtgørelsen

Ændringerne vedrører primært følgende:

#### 1. 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.

Forslaget 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). Boligorganisationen skal endvidere dække det underskud, som opstår i den pågældende afdeling ved den nævnte udlejning til en leje under balancelejen.

Der henvises til § 1, nr. 4 og 5, i udkastet til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

#### 2. 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.

Med ændringerne præciseres, 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 foreslås 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 til § 1, nr. 2, i udkastet til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. samt til § 1, nr. 4, i udkastet til bekendtgørelsen om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

3. 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.

Det foreslås, at den nævnte henvisning indsættes 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,

Der foreslås endvidere indsat en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen - når den godkender en ny boligorganisation eller en selvejende ungdomsboliginstitution - skal indsætte en henvisning til Kommissionens afgørelse i den konkrete godkendelse.

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