

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
P-alm bolig@mbbl.dk

24. marts 2015

Att. Lars Nielsen

Høring om ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen og driftsbekendtgørelsen

Vi har den 23. februar 2015 modtaget forslag til ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen og driftsbekendtgørelsen, som vi har enkelte bemærkninger til.

Af § 1, nr. 4 fremgår det, at der lægges op til, at de almene boligorganisationer via et skattepligtigt selskab får mulighed for at leje erhvervsarealer ud til en leje under balanceløjen i tilfælde. Som bestemmelsen er formuleret, kan det pågældende selskab fremleje arealerne til f.eks. mindre dagligvarebutikker, jf. § 1 nr. 5 og videre straks her nedenfor, forudsat disse er beliggende i yderområder eller i et udsat boligområde, hvor der er langt til indkøbsmuligheder. Boligorganisationerne forpligter sig samtidig til at dække det tab, der opstår ved udlejning til under markedslejen med midler fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Vi ser positivt på muligheden for udleje til under markedslejen, men vi mener, der er behov for, at muligheden gælder bredere end der er lagt op til. Fremleje til mindre dagligvarebutikker i yderområder til under markedslejen, hvor boligorganisationen skal dække tabet derved, ser vi svært foreneligt med, at boligorganisationer med boligafdelinger beliggende i yderområder i forvejen generelt kan være udfordret økonomisk.

Der er, så vidt vi kan se, ikke taget stilling til, hvordan boligorganisationens dækning af tab med midler fra dispositionsfonden spiller sammen med boligorganisationens øvrige forpligtelser til at anvende dispositionsfondens midler; herunder navnlig forpligtelsen til at dække en afdelings udgifter til lejetab, jf. almenboligloven § 20 stk. 2 og driftsbekendtgørelsen § 41. Det må således være en forudsætning, at den i driftsbekendtgørelsens § 40 nævnte minimumssaldo er til stede, for at boligorganisationen overhovedet kan forpligte sig til at dække et tab ved udlejning til under markedslejen.

Samtidig er der i § 1, nr. 5 lagt op til i § 4, stk. 3, at forudsætningen for fremleje til mindre dagligvarebutikker – som allerede nævnt ovenfor – er, at butikken enten er beliggende i et yderområde eller i et udsat boligområde, hvor der er langt til indkøbsmuligheder. Ministeren

fastlægger, jf. stk. 8, hvad der i denne henseende er yderområder. Efter realkreditinstitutternes opfattelse er der ligeledes behov for en afgrænsning af, hvornår der er tale om (1) *et udsat boligområde* og (2) *hvor der er langt til indkøbsmuligheder*.

Vi ser frem til en uddybning heraf.

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen

Realkreditrådet

Christina Wandt

Realkreditforeningen