

VEJLEDNING OM ALMENE BOLIGORGANISATIONERS SALG AF EJENDOMME UDEN BYGNINGER – BYGGEMODNING OG SALGSKLARGØRING

0.	Indledning.....	1
1.	Overordnet om salg af ejendomme uden bygninger.....	2
1.1	Krav om udstykning/selvstændig matrikel.....	2
1.2	Hvad kan der kræves af ”oprydning” på grunden inden salg.....	3
2.	Forskellen mellem byggemodning og salgsklargøring.....	3
2.1	Hvilke krav er der til ”byggemodning”?	4
2.2	Hvad indebærer ”salgsklargøring”?	4
2.2.1	Nedrivningsklare bygninger på ejendommen.....	5
2.2.2	Oprensning af forurening	5
2.2.3	Yderligere krav fra køber om ejendommens stand og salgsklargøringen – relevans for købsprisen	6

0. Indledning

Overdragelse af jord i forbindelse med salg (grænser mellem salgsklargøring og byggemodning).

For at nå det lovfastsatte mål om reduktion af almene familieboliger i omdannelsesområder¹, kan der frem til 2030 blive behov for at afhænde hele eller dele af en boligorganisations ejendom i et omdannelsesområde.

Denne vejledning vedrører en almen boligorganisations afhændelse af ejendomme, der består af arealer uden bygninger, som en del af organisationens nedbringelse af andelen af almene familieboliger.

¹ Jf. almenboliglovens § 168 a. Betegnelsen ”hårde ghettoområder” ændres efter vejledningens tilblivelse til ”omdannelsesområder” i henhold til politisk aftale. ”Omdannelsesområder” anvendes i vejledningen.

Afhændelse af arealer uden bygninger kan være:

- Arealer, der afhændes efter nedrivning af bebyggelse
- Arealer, der i dag står uden bygninger/friarealer.

I de tilfælde, hvor der afhændes arealer, der ikke tidligere har været bebygget, kan der opstå spørgsmål om behov for og definition af byggemodning af grunden.

I de tilfælde, hvor boligorganisationen som en del af købsaftalen skal nedrive bygninger og efterfølgende afhænde arealet, kan der opstå spørgsmål om, i hvilken stand ejendommen uden bygninger skal overdrages. Der har i nogle sager været stillet høje krav til standen af det areal, der skulle sælges til fx en kommune.

Forståelsen af, hvad der ligger i salgsklargøring og byggemodning, er derfor behandlet i denne vejledning.

Vejledningen behandler ikke processen for selve tilladelsen til afhændelse af almen boligorganisationers ejendomme eller værdiansættelse af ejendommen.

1. Overordnet om salg af ejendomme uden bygninger

1.1 Krav om udstykning/selvstændig matrikel

Fast ejendom er i almindelig juridisk sprogbrug et afgrænset areal: et grundstykke, med eventuelle derpå værende bygninger. Der kan også være tale om selvstændigt udmatrikulerede ejerlejligheder og bygninger på lejet grund.

For at en almen boligorganisation kan afhænde en ejendom (med eller uden bygninger), skal der være tale om en ”selvstændig fast ejendom” i udstykningslovens forstand.

Det følger af udstykningslovens § 2, stk. 1, at der ved en samlet fast ejendom forstås et matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Hvis der ønskes frasalg af friarealer til brug for fortætning eller til brug for etablering af rekreative områder, skal friarealet derfor udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer. Herefter kan det sælges.

Det samme gør sig gældende, hvis dele af en boligorganisations bygninger skal nedrives, og arealet herefter skal afhændes selvstændigt: arealet skal inden afhændelse udstykkes til et selvstændigt matrikelnummer.

Ved udstykning forstås i henhold til udstykningslovens § 6, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, der herefter kan overdrages.

1.2 Hvad kan der kræves af ”oprydning” på grunden inden salg

Som udgangspunkt afhænger kravet til grundens stand, og hvad der kan kræves af oprydning og nedrivning inden overdragelsen, af den aftale, der indgås mellem sælger, boligorganisationen, og køberen, som enten kan være kommuner eller regioner eller private (virksomheder eller privatpersoner).

Hvis køberen er en kommune, kan det dog også være væsentligt at se på, hvad der eventuelt gives af tilskud til nedrivning i henhold til den lovbestemte tilskudsordning i almenboliglovens § 92. Det vil være uhensigtsmæssigt, hvis kommunen, som køber, stiller krav til ejendommens stand, som ikke er dækket af de omkostninger, der er fastsat af bl.a. kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden, og som den almene boligorganisation derfor får tilskud til.

2. Forskellen mellem byggemodning og salgsklargøring

Som nævnt i afsnit 1.2 afhænger kravet til ejendommens stand ved købers overtagelse som udgangspunkt af den købsaftale, der indgås. I princippet kan der derfor både indgås aftale om byggemodning af et hidtil ubebygget areal eller nedrivning og diverse oprydninger af et areal, hvor der hidtil har været opført bebyggelse.

Det er derfor vigtigt at holde sig for øje, hvad man aftaler, og som dermed bliver en del af handlen.

I afsnit 2.1 og 2.2 beskrives, hvad der menes med henholdsvis ”byggemodning” og ”salgsklargøring”.

Det anbefales helt overordnet, at der altid specifikt i aftalen defineres, hvad en eventuel anvendelse af begreberne i den konkrete handel dækker over.

2.1 Hvilke krav er der til ”byggemodning”?

”Byggemodning” er ikke en lovbestemt definition.

I ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, nr. 12, er ”byggemodning” brugt som begreb i forbindelse med reguleringen af, hvornår en ejendom skal omvurderes.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at der ved byggemodning skal forstås *”etablering af infrastruktur i form af veje, kloak- og vandledninger og forsyningsledninger til el. Byggemodning er således afhængig af, at det pågældende område ved den fysiske planlægning er bestemt til en bymæssig udvikling.”*

Byggemodning er altså etablering af forskellige former for infrastruktur på ejendommen, fx vand- og kloakafledningssystemer, andre forsyningsledninger (el og internet), etablering af veje mv. Men begrebet dækker ikke over et fast katalog af arbejder, der skal udføres på en ejendom, før den kan anses som byggemodnet.

Det vil altid afhænge af den konkrete ejendom, der skal sælges, hvilken type af infrastruktur der vil være behov for, hvor på ejendommen infrastrukturen skal placeres, om der allerede er ført de relevante ledninger frem til skel mv.

Hvis der med en potentiel køber af en ejendom drøftes, om byggemodning skal afholdes af den almene boligorganisation, vil det derfor være helt afgørende, at den konkrete byggemodning defineres specifikt i aftalen, og at udgifterne til byggemodning afspejles i salgsprisen.

Det vil hovedsageligt være ejendomme, der tidligere har været friarealer, hvor der kan være behov for en egentlig byggemodning.

Ejendomme, hvorpå der tidligere har været bygninger, må antages at have de fleste nødvendige infrastrukturforhold på plads, og der vil derfor formentlig ikke være behov for en egentlig byggemodning.

2.2 Hvad indebærer ”salgsklærgøring”?

Salgsklærgøring af en ejendom er som begreb ikke defineret i lovgivningen.

Det vil derfor som udgangspunkt afhænge af købsaftalen af en ejendom, hvad køberen kan kræve, der er foretaget på ejendommen, inden overdragelsen.

Hvis det ikke i købsaftalen er bestemt, at der skal foretages egentlige arbejder på ejendommen inden overdragelsen, må det forventes, at ejendommen overdrages i den stand, den er på tidspunktet, hvor der indgås en købsaftale.

Køber kan som sådan ikke påberåbe sig, at ejendommen fx skal være specifikt klargjort til køberens kommende byggeri, medmindre det er specifikt aftalt.

I nærværende vejledning behandles potentielle spørgsmål vedrørende en almen boligorganisations afhændelse af ejendomme uden bygninger, og vi vil derfor tage udgangspunkt i de forhold, som kan være nødvendige at afklare i forbindelse med afhændelsen, som en del af ”salgsklargøringen”.

2.2.1 Nedrivningsklare bygninger på ejendommen

Hvis der er bygninger på ejendommen, som er i en stand, at det omkostningsmæssigt set bedst kan betale sig at rive bygningerne ned, vil handlen fra købers side formentlig betinges af, at bygningerne nedrives, og diverse byggeaffald fjernes inden overtagelsen.

Nedrivning og efterfølgende oprydning/opgravning mv. bør specificeres i aftalen.

Alternativt kan det aftales, at købsprisen reduceres med et beløb svarende til omkostningerne til nedrivning. Da sådanne estimerede omkostninger ofte vil basere sig på et vist skøn, kan det dog forventes, at ”uforudsete udgifter” også estimeres, og at prisen derfor kan blive højere pga. risikoen ved, at køber skal afholde ukendte omkostninger til nedrivning.

Det bemærkes i øvrigt, at der i forbindelse med nedrivning kan komme (uventede) omkostninger til håndtering af byggeaffaldet, herunder særligt hvis der findes PCB, asbest mv.

2.2.2 Oprensning af forurening

Oprensning af forurening på en ejendom kan være bekostelig.

Som udgangspunkt er ”salgsklargøring” af en ejendom ikke ensbetydende med, at en eventuel forurening oprenses, og at ejendommen overdrages uden forurening.

Det kan dog være væsentligt og anbefales, at der fastsættes nærmere aftalevilkår i en købsaftale om afhændelse af arealer, der behandler forurening, herunder konstateret forurening, potentiel forurening og ukendt forurening.

Et forholdsvis stort antal ejendomme i Danmark er i dag kortlagt som konstaterede forurenede (vidensniveau 2 "V2"), og nogle er kortlagt med mistanke om forurening pga. en tidligere potentielt forurenende aktivitet på ejendommen (vidensniveau 1 "V1"). Hvis en almen boligorganisation skal overdrage en ejendom, der er kortlagt som V1 eller V2, skal der tages hånd om dette i købsaftalen.

Herudover er det væsentligt at nævne, at en hidtil ukendt forurening, som først opdages efter overdragelsen til en køber, kan betyde, at køberen har et krav på et forholdsmæssigt afslag i prisen, uanset om det er den almene boligorganisation, der er ansvarlig for forureningen. Den almene boligorganisation kan så efterfølgende have et krav mod sin tidligere sælger, men i det forhold kan der være indtrådt forældelse.

Hvis jorden er konstateret forurennet (og kortlagt som V2 i henhold til jordforureningsloven), vil en køber evt. betinge sig af oprensning inden overtagelse eller et afslag i prisen svarende til estimerede oprensningsomkostninger.

Berettigelsen af et sådant krav om oprensning fra købers side afhænger dels af forureningens karakter og dels (og i sammenhæng hermed) af, hvad ejendommen skal anvendes til af køberen.

Hvis en konstateret forurening ikke allerede er "nuanceret" af regionen, kan det være en god ide at anmode regionen om en nuancering, som herefter vil ske på henholdsvis F0, F1 eller F2-niveau.

F0 betyder, at forureningen ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af ejendommen til beboelse og have. F1 betyder, at jordforureningen ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug til beboelse og have, hvis simple råd følges. F2 betyder, at jordforureningen kan have sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have, eller at den skal undersøges nærmere.

2.2.3 Yderligere krav fra køber om ejendommens stand og salgsklargøringen – relevans for købsprisen

Som nævnt ovenfor er der ikke en definition af, hvad "salgsklargøring" af en ejendom betyder, og ejendommen overdrages, uden nærmere aftaler herom, som udgangspunkt som den er og forefindes på købstidspunktet.

En konkret køber kan dog i en købsaftale betinge sig af, hvad ejendommen eventuelt skal undergå før overtagelsen, og dette vil i så fald være en konkret aftale om salgsklargøring, som den almene boligorganisation må forholde sig til.

Samtidig er det i den forbindelse centralt at nævne, at værdiansættelsen af ejendommen vil basere sig på ejendommen *på overdragelsestidspunktet*, og dermed vil værdien af ejendommen med en specifik klargøring efter købers ønske formentlig forøge værdien af ejendommen.

Hvis køber af ejendommen er en kommune, er det også væsentligt at holde sig for øje, at kommunens krav om afholdelse af nedrivningsomkostninger, eller anden salgsklargøring i en købsaftale, bør basere sig på de tilskud til nedrivningsarbejder, der er ydet tilskud til efter almenboliglovens § 92.

København, den 6. juli 2021

Dorte Kirkeskov Carlsson og Line Marie Pedersen