

Udskriftsdato: 23. december 2025

KEN nr 9316 af 15/01/1998 (Historisk)

Ankestyrelsens principafgørelse O-3-98 om boligændringer - køkken - værdiforøgelse - pantebrev

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: J.nr.: 200512-97

Ankestyrelsens principafgørelse O-3-98 om boligændringer - køkken - værdiforøgelse - pantebrev

Resume:

Kommunen var berettiget til at oprette og tinglyse pantebrev på en ejendom for den værdiforøgelse, som en boligændring havde medført for ejeren af boligen. Pantebrevets beløb skulle begrænses til et beløb svarende til den værdiforøgelse, der var fastslået ved offentlig vurdering efter boligindretningen og med respekt for ejerforholdene.

Der fandtes ikke grundlag for en fordeling af værdiforøgelsen mellem kommunen og ejeren i forhold til afholdte udgifter.

Kassation:

Der er kommet nye regler på området

Love:

Lov om social bistand - lovbekendtgørelse nr. 110 af 26. februar 1996 - § 59, stk. 1

Vejledninger:

Socialministeriets cirkulære nr. 152 af 17. december 1986 om hjælp til boligindretning, omsorgsarbejde og befordring efter bistandsloven - pkt. 4

Sagsfremstilling:

En kvinde sad i kørestol på grund af dissemineret sklerose. Hendes daværende køkken var uegnet til en kørestolsbruger. Kommunen bevilgede hjælp efter bistandslovens § 59 til et kørestolsvenligt køkken. Pladsforholdene i det eksisterende køkken var for trange til, at det kunne indrettes til en kørestolsbruger. Der indrettedes derfor køkken i et disponibelt rum, der tidligere havde været frisersalon. Kvinden ejede ejendommen, men overdrog halvdelen af ejendommen til sin samlever efter at sagen var startet.

Kvinden afholdt udgifter på ca. 39.000 kr., og kommunens andel udgjorde ca. 59.000 kr.

Kommunen vurderede, at boligændringerne havde medført en forøgelse af ejendommens værdi, hvorfor den ønskede, at en del af hjælpen skulle ydes som et rente- og afdragsfrit lån.

Ejendommen blev vurderet af kommunens vurderingsmand, der fandt, at der var sket en værdiforøgelse på 35.000 kr. Kommunen ønskede herefter at oprette pantebrev svarende til den forholdsvise andel af værdiforøgelsen.

Kommunens afgørelse blev anket.

Ankenævnet fandt ikke grundlag for at yde en del af hjælpen som et rente- og afdragsfrit lån. Nævnet sammenholdt oplysningerne om kvindens udgift til etablering af køkkenet med værdiforøgelsen og fandt, at da kvinden selv havde afholdt en udgift, som var større end værdiforøgelsen, var der ikke grundlag for, at en del af den bevilgede hjælp skulle ydes som lån.

Ankenævnets afgørelse blev af kommunen indanket for Ankestyrelsen.

Sagen blev behandlet i principielt møde med henblik på afklaring af, i hvilket omfang, der skal ske en fordeling af værdiforøgelsen mellem ansøgeren og kommunen i de tilfælde, hvor ansøgeren selv har afholdt en del af udgifterne til en boligændring efter bstandslovens § 59.

Afgørelse:

Ankestyrelsen fandt, at kommunen var berettiget til at oprette et pantebrev svarende til værdiforøgelsen.

Efter Ankestyrelsens praksis skulle der ved vurdering af værdiforøgelsen i forbindelse med boligændringer bevilget efter bstandslovens § 59 tages udgangspunkt i offentlig vurdering, jf. SM O-64-95.

Ankestyrelsen lagde ved afgørelsen særlig vægt på, at værdiforøgelsen af ejendommen ifølge offentlig vurdering var fastsat til kr. 35. 000 kr., og at denne afgørelse ikke var anket.

Det var Ankestyrelsens opfattelse, at formålet med at oprette og tinglyse et pantebrev for den værdiforøgelse, som en boligændring har medført for ejeren af en bolig er, at der ikke på kommunens bekostning skal ske en forøgelse af boligejerens formuemasse.

Ankestyrelsen fandt derfor, at kommunen i overensstemmelse med princippet i SM-O-88-96 var berettiget til at tinglyse et pantebrev på ejendommen begrænset til et beløb svarende til den værdiforøgelse, der var fastslået ved den offentlige vurdering efter boligindretningen og med respekt for ejerforholdene. Ankestyrelsen fandt ikke grundlag for en fordeling af værdiforøgelsen mellem kommunen og ejeren af ejendommen i forhold til afholdte udgifter. Ankestyrelsen lagde ved denne vurdering vægt på, at kommunen måtte sidestilles med en kreditor, der formueretligt som udgangspunkt ville være berettiget til sikkerhed før ejeren selv.

Ankestyrelsen ændrede således nævnets afgørelse.

Ankestyrelsens afgørelse vil dog alene få betydning for fremtidige afgørelser, idet der ikke i den konkrete sag kunne oprettes pantebrev, da nævnets afgørelse måtte anses for en begunstigende forvaltningsakt.