

28. februar 2019

Center for Almen Analyse

ENI/RKP/FMJ/LVR/HBS

Udsnit* af Driftsbekendtgørelsen nr. 70 af 26. januar 2018. Paragraffer der anvendes af de selvejende ældreboliginstitutioner**Indholdsfortegnelse**

Kapitel 1 Reglernes anvendelsesområde	2
Kapitel 2 Beboerdemokrati	3
Kapitel 3 Boligorganisationens øverste myndighed	3
Kapitel 4 Boligorganisationens bestyrelse	4
Kapitel 5 Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde.....	5
Kapitel 6 Boligorganisationens afdelinger.....	6
Kapitel 7 Afdelingernes administration	7
Kapitel 10 Dispositionsfond og særlig henlæggelseskonto	8
Kapitel 12 Kapitalforvaltning	9
Kapitel 13 Beboerindskud og depositum	10
Kapitel 14 Henlæggelser og vedligeholdelse.....	11
Kapitel 15 Budgetlægning	12
Kapitel 16 Regnskabsaflæggelse.....	12
Kapitel 17 Lejefastsættelse m.v.....	14
Kapitel 18 Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger	14
Kapitel 19 Revision	17
Kapitel 20 Likvidation, afståelse og sammenlægning m.v.	17
Kapitel 21 Tilsyn og styringsdialog	18
Kapitel 24 Ikrafttræden	20

*med udsnit menes, at der kun fremgår paragraffer eller dele af paragrafer, som selvejende ældreboliginstitutioner skal anvende.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I medfør af § 25, stk. 1 og 4, § 32, § 44, § 50, § 75, § 169, stk. 2, § 177 og § 184 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, og § 13, § 31, § 42 og § 51 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, fastsættes efter bemyndigelse:

Kapitel 1 Reglernes anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen anvendes på følgende:

- 1) Almene boligorganisationer, der er berettiget til at udøve almen boligvirksomhed efter § 1 i lov om almene boliger m.v.
- 2) Selvejende almene ældreboliginstitutioner.
- 3) Kommunale og regionale almene ældreboliger.
- 4) Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen godkender oprettelse af nye boligorganisationer og af selvejende institutioner, der agter at etablere almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger. Det er en forudsætning for godkendelse af en ny boligorganisation,

- 1) at der skønnes at være behov for boligorganisationen for at få gennemført det fornødne almene boligbyggeri i området eller for at sikre en rimelig konkurrence imellem boligorganisationerne,
- 2) at boligorganisationen skønnes at kunne sikre en effektiv administration såvel af afdelinger under opførelse som af afdelinger i drift, og
- 3) at almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligvirksomhed i området ikke taler imod oprettelse af flere boligorganisationer.

Stk. 3. Almene boligorganisationer, der oprettes i henhold til § 17, § 18, stk. 4, i lov om byfornyelse, § 14, § 15, stk. 4, eller § 90, stk. 7, i lov om byfornyelse og boligforbedring, skal godkendes, medmindre særlige hensyn taler herimod. Boligorganisationer, som godkendes efter 1. pkt., skal overlade anvisningen af boliger enten til kommunalbestyrelsen eller til en allerede godkendt almen boligorganisation i kommunen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen indberetter godkendelse af almene boligorganisationer og selvejende institutioner til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden.

Stk. 5. I boligorganisationer og selvejende institutioner, der godkendes efter stk. 2, afholdes der afdelingsmøde med henblik på valg af øverste myndighed senest 6 måneder efter, at en boligafdeling er ibrugtaget. Indtil dette tidspunkt er initiativtagerne øverste myndighed og bestyrelse.

§ 2. Boligorganisationens virksomhed skal udøves i overensstemmelse med 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, uanset om boligorganisationens vedtægter indeholder afvigende bestemmelser.

Stk. 2. De love og administrative forskrifter, der er nævnt i stk. 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1. 2012, s. 3).

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at en godkendelse i henhold til § 1, stk. 2 eller 3, af en ny boligorganisation eller af en selvejende institution, der agter at etablere almene ungdomsboliger, indeholder oplysning om bestemmelserne i stk. 1 og 2.

§ 3. Bestemmelsen i § 2, stk. 1, anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 2, stk. 2 og 3, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 2 Beboerdemokrati

§ 4. Beboerne har ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift efter reglerne herom i lov om almene boliger m.v. og i de normalvedtægter, der til enhver tid foreligger udarbejdet for en almen boligorganisation som den pågældende. Beboerne kan i boligorganisationens vedtægter tillægges en videregående medbestemmelse.

Stk. 2. Vedtægtsbestemmelser, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end anført i stk. 1, 1. pkt., er uden gyldighed.

§ 5. Bestemmelsen i § 4 anvendes tilsvarende på følgende:

- 1) Almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, idet der dog ikke udarbejdes vedtægter for kommunale eller regionale ældreboliger.
- 2) Almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 3 Boligorganisationens øverste myndighed

§ 6. Boligorganisationens øverste myndighed, jf. § 10 i lov om almene boliger m.v., varetager boligorganisationens anliggender, jf. dog kapitel 2.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3. Boligorganisationens øverste myndighed godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Boligorganisationens øverste myndighed godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 5. Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning om modernisering af køkkener og badeværelser i en afdeling uden afdelingens samtykke, jf. § 37, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., hvis

- 1) arbejderne er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde,
- 2) arbejderne indgår i en godkendt helhedsplan og
- 3) der ydes støtte af Landsbyggefondens investeringsramme, jf. § 91 i den nævnte lov.

§ 10. Bestemmelsen i § 6 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 4 Boligorganisationens bestyrelse

§ 11. Boligorganisationens bestyrelse skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer på et ordinært møde beslutning om, hvorvidt den øverste myndighed eller bestyrelsen vælger formand for bestyrelsen. Det samme gælder for valg af næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen.

§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, leje-fastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.

Stk. 2. Er ikke andet bestemt i vedtægterne, forpligtes boligorganisationen og dens enkelte afdelinger ved underskrift af den samlede bestyrelse eller af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren, hvis en sådan er ansat.

Stk. 3. Aftaler om forretningsførelse skal indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler, herunder at de skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte. De indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige.

§ 13. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Stk. 2. Boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

Stk. 4. Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.

Stk. 5. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.

§ 14. Det samlede årlige vederlag til boligorganisationens bestyrelse i et regnskabsår må ikke overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4, for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige

lejemålsenheder, jf. dog stk. 2. Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks sæsonkorrigerede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 som basis.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, når ganske særlige grunde taler derfor, godkende et større bestyrelsesvederlag, der dog ikke må overstige det dobbelte af det vederlag, der kan udbetales i medfør af stk. 1.

Stk. 3. Vederlag til bestyrelsen for en almen administrationsorganisation skal holdes på et rimeligt niveau. Vederlaget fastsættes af bestyrelsen. Ved fastsættelsen af vederlagets størrelse kan lægges vægt på antallet af medlemmer og administrerede boligorganisationer m.v., antallet og størrelsen af disses afdelinger samt det arbejde, som er forbundet med bestyrelseshvervet. Endvidere skal det sikres, at det samlede bestyrelsesvederlag for medlemmer, der er boligorganisationer eller selvejende institutioner, jf. stk. 1 og 2, ikke overstiger, hvad der kan anses for rimeligt.

§ 15. Bestemmelserne i §§ 11-14 anvendes tilsvarende på selvejende almene ældreboliginstitutioner.

§ 16. I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner skal bestyrelsen bestå af 3 eller 6 medlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsen vælger en formand blandt sine medlemmer.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 12-14 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Kapitel 5 Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

§ 17. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3. Afdelingsbestyrelsens størrelse fastsættes på et ordinært afdelingsmøde (valgmødet).

Stk. 2. Det ordinære afdelingsmøde (valgmødet) træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

§ 18. Afdelingsbestyrelsens forretningsorden skal indeholde bestemmelser om følgende forhold:

- 1) Indkaldelse af suppleanter.
- 2) Suppleanters adgang til at deltage i bestyrelsesmøder.
- 3) Lejeres og andres adgang til at overvære bestyrelsesmøder.

§ 19. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter indflytning har fundet sted. Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelle indkomne forslag.
- 4) Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).
- 6) Eventuelt.

Stk. 2. Budget samt eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af afdelingsmødet. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 20, stk. 1, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

§ 20. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder, valg af afdelingsbestyrelse og repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Fremlæggelse af årsberetning sker på regnskabsmødet.

Stk. 2. Årsregnskab og eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af regnskabsmødet.

§ 21. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når

- 1) afdelingsbestyrelsen finder anledning hertil,
- 2) der på et tidligere afdelingsmøde er truffet beslutning herom,
- 3) boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom, eller
- 4) det antal lejere, som ifølge vedtægterne er nødvendigt, fremsætter krav herom.

Stk. 2. Antallet af lejere, jf. stk. 1, nr. 4, kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af lejerne. For almene kommunale eller regionale ældreboliger fastsættes reglerne herom i en forretningsorden eller lignende.

Stk. 3. Ekstraordinært afdelingsmøde indkaldes med mindst 2 ugers varsel. Har afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger efter en anmodning herom sørget for indkaldelse, påhviler indkaldelsen boligorganisationens bestyrelse.

§ 23. Bestemmelserne i §§ 17-21 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 6 Boligorganisationens afdelinger

§ 24. Almene boligafdelinger kan foruden boliger indeholde fællesfaciliteter, garager og carporte.

Stk. 2. Almene boligafdelinger må ikke indeholde institutioner, erhvervslokaler eller enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger. Boligafdelinger, der har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse før den 1. januar 1992, eller som havde almennyttig status før denne dato, kan dog bibeholde eksisterende enkeltværelser, institutioner eller erhvervslokaler. Ejendomme med erhvervslokaler kan dog erhverves med henblik på omdannelse til almene afdelinger efter reglerne i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Stk. 3. Servicearealer, jf. § 5, stk. 6, i lov om almene boliger m.v., er en særlig, almen afdeling. Kommunalbestyrelsen kan, når de almene ældreboliger, som servicearealer indrettes i umiddelbar tilknytning til, indrettes som bofællesskaber for senil demente, efter en konkret vurdering og under forudsætning af, at den nødvendige sikkerhed i brandmæssig henseende kan anses for opfyldt, dispensere fra Bygningsreglementets brandmæssige krav til byggeri i skel. Bestemmelsen i 2. pkt. tinglyses i henhold til byggelovens § 27.

Stk. 4. Boligorganisationen skal herudover oprette særlige, almene afdelinger for hver af følgende sideaktiviteter:

- 1) Administration af boliger og institutioner m.v., som ikke ejes af boligorganisationen eller af en afdeling (ekstern ejendomsadministration).
- 2) Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed.
- 3) Indskud m.v. i andre virksomheder.
- 4) Ferieboliger for beboere og ansatte.

§ 29. Selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, kan kun have én boligafdeling.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 24, stk. 1-4, anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 24, stk. 1, 2 og 4, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 7 Afdelingernes administration

§ 30. Boligorganisationens øverste myndighed beslutter, om afdelingerne helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.

Stk. 2. Boligorganisationen afholder udgifterne til afdelingernes administration. Antages en forretningsfører, betales denne af boligorganisationen.

Stk. 3. For administrationsaftaler med en ikke-almene administrator indgået den 1. januar 1999 og senere er det et krav, at der i aftalen sikres adgang for boligorganisationen til de oplysninger, som revisor finder nødvendige for udførelsen af sit hverv, jf. § 98, stk. 3.

§ 31. Afdelinger i drift betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen for administrationen. Administrationsbidragets størrelse fastsættes af boligorganisationens bestyrelse, således at de samlede administrationsbidrag dækker boligorganisationens udgifter til driftsadministration, bortset fra eventuelle udgifter til byggesager, jf. § 33. Der kan ikke opkræves administrationsbidrag for administration, der dækkes af særskilte lovmæssige gebyrer.

Stk. 2. Ved beregningen af boligorganisationens udgifter til administration skal medtages udgifter til administrationslokaler, herunder et beløb til intern forrentning af den egenkapital, der er bundet i boligorganisationens administrationslokaler. Den interne rentesats skal på tidspunktet for budgettering svare til Danmarks Nationalbanks diskonto.

§ 32. Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsgbidrag for tillægsgydelse. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. Tillægsgydelse kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Stk. 4. Ved beregning af administrationsbidrag skal anvendes følgende fordelingsnorm:

1) Pr. beboelseslejemål, herunder ungdomsboliger, enkeltværelser og bofællesskaber, beregnes 1 lejemålsenhed.

2) Pr. påbegyndt 60 m² bruttoetageareal erhvervs- og institutionslejemål samt serviceareal beregnes 1 lejemålsenhed.

3) Pr. garage- eller carportlejemål beregnes 1/5 lejemålsenhed.

Stk. 5. Fælleslokaler, herunder fællesvaskerier, medregnes ikke ved beregning efter stk. 4.

§ 33. Afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for afdelinger i drift, hvori der gennemføres arbejder og aktiviteter efter reglerne i §§ 37 og 37 b i lov om almene boliger m.v., som medfører en husleje-forhøjelse.

Stk. 3. Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2. Er der tale om særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, kan boligorganisationen dog med kommunalbestyrelsens godkendelse opkræve byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, jf. stk. 1.

§ 35. Bestemmelserne i § 30, § 31, stk. 1 og 2, § 32, stk. 1, 2, 4 og 5, og § 33 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner og selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 10 Dispositionsfond og særlig henlæggelseskonto

§ 45. På en særlig henlæggelseskonto for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region indgår følgende:

1) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i ældreboligerne.

2) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.

3) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.

4) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.

5) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 2/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1, til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2-5.

Stk. 7. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-5.

Stk. 8. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen efter § 57, stk. 1 eller 2, eller § 58 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

§ 46. På en særlig henlæggelseskonto for almene ungdomsboliger, ejet af en selvejende institution, indgår følgende:

1) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter optagelsen af prioritetslån.

2) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling til og med det 35. år efter optagelsen af prioritetslån overstiger ydelserne på lånet.

3) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.

4) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 4. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 5. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1 til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2 og 4.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2 og 5.

Stk. 7. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen eller universitetet efter § 53 a i lov om almene boliger m.v.

Stk. 8. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

Kapitel 12 Kapitalforvaltning

§ 49. Boligorganisationen skal forvalte boligorganisationens og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

§ 51. Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt sikkert og således, at de i nødvendigt omfang og til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Kassebeholdningen skal være mindst mulig.

Stk. 2. Afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke ligger i kassebeholdningen, samt likvide midler i dispositionsfonden skal placeres i aktiver udstedt i danske kroner, jf. dog stk. 3 og 4:

1) i indlån i pengeinstitutter, som har hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område,

2) i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område,

3) i obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område, eller

4) i afdelinger i investeringsforeninger eller tilsvarende institutter, specialforeninger, godkendte fåmandsforeninger eller registrerede professionelle foreninger, jf. lov om investe-

ringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., når afdelingerne alene har almene boligorganisationer som medlemmer og alene placerer midlerne som anført i nr.1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger af en forening, der administreres af et foreningsejet investeringsforvaltningsselskab, kan afdelingens midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet.

§ 53. Bestemmelserne i § 49, stk. 1, og § 51, stk. 1 og 2, anvendes tilsvarende på selv-
ejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.

Kapitel 13 Beboerindskud og depositum

§ 54. Til delvis finansiering af en afdeling betaler de lejere, der får bolig i afdelingen, et beboerindskud, jf. § 45 i lov om leje af almene boliger. Beboerinskuddet indgår i afdelingens formue som ansvarlig kapital.

Stk. 2. Ved den første udlejning af en afdeling kan beboerinskuddet fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af beboerinskuddet sker, når byggeregnskabet for afdelingen er afsluttet og beregnes på grundlag af anskaffessummen og boligernes indbyrdes brugsværdi. Eventuelle forhøjelser af beboerinskuddet efter reglen i 2. pkt. sker med 3 måneders varsel.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse bestemmer, om afdelingens ejendomsfunktionærer skal betale indskud ved indflytning i afdelingen.

Stk. 4. Der betales ikke beboerindskud for enkeltværelser, der er mærket som almene familieboliger og for blandede lejemål, jf. § 2 i lov om leje af almene boliger.

§ 56. Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler den almene boligorganisation det indbetalte beboerindskud eller depositum.

Stk. 2. Boligorganisationen kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for lejerens forpligtelser overfor den almene boligorganisation eller afdelingen, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytningen.

Stk. 3. En lejer kan ikke modregne fordringer på afdelingen, andre afdelinger eller den almene boligorganisation i sin forpligtelse til at betale beboerindskud.

§ 57. Hvis det oprindelige beboerindskud med tillæg af eventuelle senere forhøjelser, herunder indeksbeløb efter § 112 i lov om leje af almene boliger, væsentligt overstiger indskuddet for boliger af tilsvarende kvalitet, udstyr m.v. i nyt byggeri, kan den almene boligorganisation ved genudlejning af boligen nedsætte indskuddet. Sådant nedsættelse kan ske i det omfang, det skønnes nødvendigt for at imødegå udlejningsvanskeligheder.

Stk. 2. De nødvendige midler til eventuel nedsættelse af beboerindskud efter stk. 1 tilvejebringes af de enkelte afdelinger ved årlige henlæggelser på driftsbudgettet. Hvis den almene boligorganisationens dispositionsfond har en størrelse, der passer til boligorganisationens virksomhed, vil midler fra fonden i rimeligt omfang kunne stilles til rådighed for afdelingerne til dette formål.

§ 58. Må det antages, at indestående beboerindskud eller depositum ikke vil kunne dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen, herunder udgifter i forbindelse med det lejedes fraflytning, kan den almene boligorganisation forhøje indskuddet eller depositummet med virkning for nye lejere. Forhøjelsen forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. dog stk. 2.

§ 60. Uenighed om tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 50 i lov om leje af almene boliger.

§ 61. Bestemmelserne i § 54, stk. 1 og 2, § 56, § 58, stk. 1, 1. pkt., og § 60 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 54, §§ 56-58 og § 60 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 14 Henlæggelser og vedligeholdelse

§ 62. I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemål indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. I afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., gælder reglerne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse bestemme, at den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i stk. 3, skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem for forvaltning.

§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

§ 65. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalstandsættelsesbeløb, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 26 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 3) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen, jf. § 43, stk. 1, 6. pkt.

Stk. 2. Herudover kan boligorganisationens afdelinger henlægge passende beløb til ned sættelse af beboerindskud, jf. § 57.

§ 67. Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Midlerne kan dog udlånes efter reglerne i § 51.

Stk. 2. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

§ 68. Bestemmelserne i §§ 62-65 og 67 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 15 Budgetlægning

§ 69. Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse. Driftsbudget for almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner, skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.

Stk. 2. I driftsbudgettet for en afdeling af en almen boligorganisation eller en selvejende institution skal lejen for afdelingens boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1. I driftsbudgettet for almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner, der udarbejdes efter de regler, der gælder for kommuner og regioner, skal lejen være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1.

Stk. 3. Eventuelle underfinansieringer skal budgetteres afviklet over højst 10 år. Eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. § 77, skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år. Eventuelle underskud ved en afdelings drift, der skyldes, at udbetaling af den endelige belåning i forbindelse med nybyggeri eller renovering som følge af overgang til digital tinglysning væsentligt overskrider byggeriets skæringsdag, kan dog budgetteres afviklet over højst 20 år.

Stk. 4. Underskud på den almene boligorganisations drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår.

§ 70. Der skal ikke udarbejdes særskilt budget, hvis en beboergruppe i en afdeling i medfør af § 34, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. træffer beslutninger, som kun vedrører en del af afdelingen.

§ 71. Bestemmelserne i § 69, stk. 3 og 4, og § 70 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 16 Regnskabsaflæggelse

§ 72. Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

Stk. 2. For afdelinger under opførelse udarbejdes særskilt balance.

§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.

- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.

§ 74. Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4.

Stk. 4. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Stk. 5. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at de edb-baserede regnskaber efter stk. 4 samtidig fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Regnskabsoplysningerne kan videregives til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til statistiske formål.

§ 75. Regnskabet for den almene boligorganisation og afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat skal give et retvisende billede på grundlag af god regnskabsskik for almene boligorganisationer.

Stk. 2. Reglerne i årsregnskabsloven anvendes alene i det omfang, lov om almene boliger m.v. eller bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. med bilag ikke fastsætter regler. Værdiansættelsen af afdelingernes ejendomme sker efter § 48.

§ 76. Udgifter til prioritetsydelse skal medtages i regnskabet for det år, som ydelserne vedrører.

Stk. 2. Hvis en afdeling i det regnskabsår, der er påbegyndt i 1993, ikke har medtaget prioritetsydelse som anført i stk. 1, kan ydelserne, indtil lånet er udamortiseret, fortsat konteres i det regnskabsår, hvori de forfalder. Anvendelse af reglen i 1. pkt. forudsætter, at konteringen ikke er sket efter stk. 1.

Stk. 3. Konverteres lån, der er omfattet af stk. 2, og forekommer der i den forbindelse i et regnskabsår 5 terminer, kan en eventuel ekstra termin overføres til det efterfølgende regnskabsår. Overførsel kan finde sted, indtil lånet er udamortiseret.

§ 77. Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 69.

Stk. 2. Overskud udover det overskud, der er nævnt i stk. 1, og underskud ved en afdelings drift overføres til en resultatkonto, jf. § 69. Tilsvarende gælder for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.

Stk. 3. Overskud, som skyldes, at de faktiske udgifter til låneydelse (beboerbetalinger) på realkreditlån er mindre end de budgetterede udgifter, kan dog uanset stk. 1 og 2 overføres til en fælles reguleringskonto. Det samme gælder overskud, som følge af, at der ikke betales ydelse på realkreditlånet de første 3 måneder efter låneoptagelsen.

§ 78. Regnskabsaflæggelsen for kommunale og regionale almene ældreboliger skal ske efter regler, der fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og regionsrådet.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 72 og 73, § 74, stk. 1, 1. pkt., og stk. 4-6, § 75, stk. 1 og stk. 2, 1. og 2. pkt., samt §§ 76 og 77 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 17 Lejefastsættelse m.v.

§ 79. Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser.

Stk. 2. Ved en afdelings ibrugtagelse indsendes ansøgning om godkendelse af lejen og fordeling heraf på de enkelte boliglejemaal til kommunalbestyrelsen senest samtidig med, at udlejningen påbegyndes.

Stk. 3. Ved den første udlejning af en afdeling kan lejen fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af lejen sker, når byggeudgiften er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget. Den foreløbige leje og forhøjelse af denne skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen. Eventuelle forhøjelser af lejen efter reglen i 2. pkt. sker med 3 måneders varsel.

Stk. 4. Ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelser som følge af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 37 i lov om almene boliger m.v., indsendes til kommunalbestyrelsen, forinden arbejdet igangsættes. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 80. Boliglejen skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til disses indbyrdes brugsværdi.

Stk. 2. Ved sammenlægning af afdelinger, jf. § 27, tilpasses lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes.

§ 81. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligerne med den samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af moderniserings- og forbedringsarbejder fordeles som nævnt i stk. 1, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

§ 82. Hvis en beboergruppe i en afdeling i medfør af § 34, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. træffer beslutninger, som kun vedrører en del af afdelingen, skal udgifterne hertil kun pålignes denne del af afdelingen.

§ 83. Bestemmelserne i § 79, § 80, stk. 1, 1., pkt., og stk. 2, § 81, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, samt § 82 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 79, § 80, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, § 81, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 samt § 82 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 18 Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger

§ 84. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 90, stk. 1.

Stk. 2. For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

§ 85. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

Stk. 3. Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. § 84, stk. 2, anvendes tilsvarende.

Stk. 4. Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse, eller at denne gøres tilgængelig på boligorganisationens hjemmeside. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 86. Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 85, stk. 1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1.

§ 87. De arbejder, der udføres efter reglerne i dette kapitel, skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejeren leje tilsvarende.

§ 88. Aftaler efter § 86 skal indgås skriftligt. Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder lejeren kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og reetablering ved fraflytning, skal ligeledes fremgå af aftalen. § 84, stk. 2, og § 85, stk. 2, 3. pkt., anvendes tilsvarende.

§ 89. Inden lejeren iværksætter arbejder omfattet af § 84, stk. 1, og § 85, stk. 1, skal lejeren skriftligt anmelde de pågældende arbejder til boligorganisationen, som påser, at lejeren har ret til at udføre arbejderne. Forudsætter arbejderne kommunalbestyrelsens godkendelse efter § 28 i lov om almene boliger m.v. eller byggesagsbehandling efter byggeloven, meddeler boligorganisationen lejeren, at iværksættelse må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse. Nødvendig byggesagsbehandling forestås af boligorganisationen og betales af lejeren.

Stk. 2. Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse efter stk. 1, ikke meddelt lejeren inden 8 uger efter boligorganisationens modtagelse af anmeldelsen, kan lejeren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

§ 90. En lejer, der har gennemført forbedringer, jf. § 84, stk. 1, 1. pkt., har ret til økonomisk godtgørelse. Det samme gælder en lejer, som har gennemført skillevægsarbejder, jf. § 84, stk. 1, 3. pkt., i forbindelse med forbedringer. Det samme gælder endvidere en lejer, som har gennemført forbedringsarbejder omfattet af § 85, stk. 1, og § 86, stk. 1. Det er dog en forudsætning, at reglerne i § 89 er iagttaget.

Stk. 2. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 3. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Organisationen kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for organisationen.

Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Boligorganisationen skal besigtige forbedringerne m.v. Boligorganisationen kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne m.v. Boligorganisationen kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Stk. 5. Godtgørelsen beregnet efter stk. 4 reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Godtgørelsen kan højst udgøre 110.252 kr. Som afholdte udgifter kan alene medregnes udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om almindelig omsætningsafgift. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at beløbsgrænsen forhøjes, dog således at godtgørelsen højst kan udgøre 160.252 kr.

Stk. 6. De beløb, der er nævnt i stk. 5, er opgjort i 2009-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

§ 91. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter § 92 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænserne i § 90, stk. 5.

§ 92. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejeren og boligorganisationen under hensyn til arbejdernes karakter.

§ 93. Ved ophør eller ændring af en ordning efter § 85, stk. 1, kan der ikke ske indskrænkninger i lejerens ret til godtgørelse for forbedringsarbejder, der er udført efter den hidtil gældende ordning.

§ 94. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. § 92.

Stk. 2. Vælger den nye lejer en lejeforhøjelse, skal boligorganisationen sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres på den billigste måde. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes rente svarende til normal bankrente for tilsvarende lån. Forrentningen af udgiften skal indgå i lejeforhøjelsen.

§ 95. En lejer, der har betalt afdelingens udgift til godtgørelse med kontant betaling efter § 94 og fraflytter boligen, før der er sket nedskrivning af godtgørelsen efter § 92, har ret til økonomisk godtgørelse svarende til det nedskrevne godtgørelsesbeløb modregnet eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen. Den nye lejer, der flytter ind i boligen, betaler afdelingens udgifter hertil efter reglerne i § 94.

§ 96. Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 41 i lov om leje af almene boliger.

§ 97. Bestemmelserne i §§ 84-96 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner og selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 19 Revision

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionssskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almenne boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Stk. 3. Revisor har adgang til at efterse alt regnskabsmateriale og alle beholdninger og har krav på at få alle de oplysninger og den bistand, som anses nødvendig for udførelsen af revisionen. Boligorganisationen skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, som denne finder nødvendige.

Stk. 4. Revisor skal straks foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, hvis revisor konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for boligorganisationens eller en afdelings økonomiske drift, eller hvis revisor bliver opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter af væsentlig betydning. Revisor skal ligeledes foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

§ 100. Revisionen for kommunalt ejede almene ældreboliger skal ske efter de regler for revision af kommunernes virksomhed, som er fastsat i lov om kommunernes styrelse. Revisionen for regionalt ejede almene ældreboliger skal ske efter de regler for revision af regionens virksomhed, som er fastsat i lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 98 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 20 Likvidation, afståelse og sammenlægning m.v.

§ 103. Ved likvidation af selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, og af ikke-almene afdelinger anvendes bestemmelsen i § 101, stk. 1, tilsvarende.

Stk. 2. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den selvejende institution er beliggende, vælger hver en likvidator.

§ 104. Ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

Stk. 2. Ved afståelse af en del af en ejendom, som indeholder almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, en kommune eller en region, eller indeholdende almene

ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på garanterede lån eller foranstående lån.

§ 107. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommene ligger, kan meddele samtykke til

- 1) at flere ejendomme indeholdende almene ældreboliger, der tilhører selvejende institutioner, sammenlægges til én selvejende institution,
- 2) at en ejendom, som indeholder almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution og en kommunalt ejet ejendom indeholdende almene ældreboliger, sammenlægges til én ejendom, der tilhører enten en selvejende institution eller en kommune, og
- 3) at flere ejendomme indeholdende almene ungdomsboliger, der tilhører selvejende institutioner, sammenlægges til én selvejende institution.

Stk. 2. Det er en betingelse, at meddelte tilsagn om offentlig støtte overføres, samt at ejendommen overdrages til den nye sammenlagte selvejende institution eller kommunen. Efter sammenlægningen er de hidtidige selvejende institutioner ophørt som selvstændige institutioner.

§ 108. Ansøgning om kommunalbestyrelsens samtykke til sammenlægning efter § 107 indsendes af bestyrelsen for den selvejende institution. Ansøgningen skal indeholde en redegørelse for udgifterne og den påtænkte finansiering herved, herunder omfanget af eventuelle nødvendige lejeforhøjelser.

Stk. 2. Skal de almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter sammenlægningen tilhøre en selvejende institution, skal der ved indsendelsen af ansøgningen være vedlagt forslag til vedtægter for den sammenlagte institution.

§ 109. Meddeler kommunalbestyrelsen samtykke, jf. § 107, skal denne samtidig give meddelelse herom til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Landsbyggefonden. Tilsvarende underrettes Udbetaling Danmark, hvis der indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne.

Kapitel 21 Tilsyn og styringsdialog

§ 111. Den kommunalbestyrelse, der fører tilsyn med henholdsvis boligorganisationen og afdelingerne, påser, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love, og boligorganisationens vedtægter.

Stk. 2. Boligorganisationens hjemsted skal fremgå af vedtægterne. Hjemstedet skal være i en kommune, som boligorganisationen har væsentlig tilknytning til enten i kraft af antal administrerede boliger eller i kraft af forretningssted, jf. dog stk. 3. Hvis boligorganisationen skifter hjemstedskommune, skal vedtægterne ændres. Den selvejende institutions hjemsted er den kommune, hvor institutionen ligger.

Stk. 3. Uanset stk. 2, 2. pkt., kan en boligorganisation vælge at have hjemsted i den hidtidige kommune.

§ 113. Kommunalbestyrelsen påser, at almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som tilhører selvejende institutioner, udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de boliger, som tilsagnet vedrører.

§ 114. Kommunalbestyrelsen påser, at nye eller ændrede vedtægter for boligorganisationen opfylder reglerne i lov om almene boliger m.v. og de krav, der er fastsat af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til loven.

§ 115. Kommunalbestyrelsen godkender den foreløbige leje ved en afdelings ibrugtagelse, forhøjelser af denne og den endelige leje. Kommunalbestyrelsen godkender endvidere lejeforhøjelser som følge af de arbejder i afdelingen, der er nævnt i § 79, stk. 4, jf. dog § 79, stk. 4, 2. pkt. Kommunalbestyrelsen træffer den endelige administrative afgørelse.

§ 116. Kommunalbestyrelsen påser, at regnskabsmaterialet indsendes i overensstemmelse med reglerne i § 74.

Stk. 2. Regnskabsmaterialet forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.

Stk. 3. Regnskab for servicearealer forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, at afdelingens driftsøkonomi sikrer, at servicearealet fortsat kan bestå.

§ 117. Kommunalbestyrelsen kan anmode boligorganisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser.

§ 118. Giver det forelagte regnskabsmateriale den tilsynsførende kommunalbestyrelse anledning til kritik, kan kommunalbestyrelsen pålægge boligorganisationen at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen. Hvis den tilsynsførende kommune ikke samtidig er boligorganisationens hjemstedskommune, skal hjemstedskommunen orienteres om eventuelle påbudte foranstaltninger.

Stk. 2. Undlader boligorganisationen at efterkomme kommunalbestyrelsens pålæg eller giver dens forhold i øvrigt kommunalbestyrelsen anledning til væsentlig kritik, foretager kommunalbestyrelsen indberetning herom til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen bilagt kommunalbestyrelsens indstilling og det fornødne regnskabsmateriale.

§ 119. Der kan ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse foretages nedennævnte dispositioner:

- 1) Afhændelse af ejendomme, hvor samtykke hertil i medfør af § 27 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til kommunalbestyrelsen.
- 2) Erhvervelse af ejendomme, jf. § 26 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Væsentlig forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, jf. § 28, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 4) Udstedelse af pantebreve, jf. § 29, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 5) Foreløbig og endelig fastsættelse af lejen samt fastsættelse af fordelingen af lejen på de enkelte boliglejemål efter § 79, stk. 2 og 3.
- 6) Forhøjelse af lejen efter § 79, stk. 4.
- 7) Forhøjet ydelse af samlet årligt vederlag til boligorganisationens bestyrelse efter § 14, stk. 2.
- 8) Opkrævning af byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. § 33, stk. 3, 2. pkt.
- 9) Forhøjelse af beboerindskud og depositum, jf. § 58, stk. 1, jf. dog § 58, stk. 2.
- 10) Overdragelse eller pantsætning af garantibeviser i garantiorganisationer, jf. § 8, stk. 3.
- 11) I garantiorganisationer udbetaling af udbytte til garanterne på mere end 5 pct. af garantikapitalen, jf. § 8, stk. 2.

12) Dækning af tab ved lejeledighed eller fraflytninger med en afdelings egne midler, jf. § 43, stk. 1.

Stk. 2. For ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil ydes statslig driftsstøtte, indberetter kommunalbestyrelsen godkendelse efter stk. 1, nr. 1 og 3, til Udbetaling Danmark. Ved delvis afhændelse af en ejendom, hvori indestår statslån eller stats- eller kommunegaranterede lån, vedstår kommunalbestyrelsen sin garanti eller regaranti.

Stk. 3. Nedlægges en bolig midlertidigt i maksimalt 10 år med henblik på anvendelse til forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, jf. § 37, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., bortfalder offentlig støtte til boligen ikke. Den indberetning til Udbetaling Danmark, der er nævnt i stk. 2, skal ligeledes ske ved midlertidig nedlæggelse af en bolig.

Stk. 4. Delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne anses ikke for en væsentlig forandring af ejendommen, jf. stk. 1, nr. 3, hvis udlejningen er forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.

§ 120. Kommunalbestyrelsen påser, at ejendommenes samt servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, herunder arbejder, der sker af hensyn til effektiv bygningsdrift, og de arbejder, der er nævnt i § 41 i lov om almene boliger m.v.

§ 122. Kommunalbestyrelsen påser, at servicearealer anvendes til deres formål.

§ 123. Boligorganisationen og den selvejende institution skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen enhver oplysning om boligorganisationens eller den selvejende institutions forhold til belysning af, om denne ledes og drives i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

§ 125. Administreres en boligorganisation og dens afdelinger af en administrator, som ikke er en almen boligorganisation, fører kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted, tilsyn med administrators virksomhed som administrator af alment byggeri. Til sikring af, at administrationen opfylder de almindelige regler for betryggende administration af almene boliger, omfatter tilsynet tillige de rammer, hvorunder administrator har opbygget eller tilrettelagt sin administration.

§ 126. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 113-120, 122 og 125 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 114-120 og 125 anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 24 Ikrafttræden

§ 133. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. februar 2018.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. ophæves.

Stk. 3. Udlån i medfør af § 39, stk. 1, nr. 6 og 8, i bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger m.v. kan opretholdes til udløb, dog højst indtil 1. januar 2030.

Stk. 4. Den granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, der er nævnt i § 64, skal første gang være gennemført inden 1. januar 2022.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 26. januar 2018

Carsten Falk Hansen
/ Mikael Lynnerup Kristensen
