

August 2022

Procedure og vejledning til grundkøbslån under den lovbestemte konto, Fonden for blandede byer

Baggrund

I forbindelse med etablering af den lovbestemte konto, Fonden for blandede byer, har Landsbyggefonden fået mulighed for at give tilsagn om grundkøbslån i årene 2022-2031.

Den samlede ramme for fondens andel af grundkøbslån er 1.778 mio. kr. Den årlige ramme fastsættes på Finansloven.

Grundkøbslån kan, hvis en række betingelser er opfyldt, gives i alle kommuner, hvor de samlede grundudgifter ikke gør det muligt at bygge almene boliger inden for maksimumsbeløbet.

Grundkøbslån kan - for både almene familie-, ungdoms- og ældreboliger - højst udgøre forskellen mellem 20% af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter.

Nærværende vejledning omhandler alene den nye ordning for grundkøbslån vedtaget ved lov nr. 888 af 21/06/2022.

Nedenfor beskrives betingelser og selve processen for ansøgning om grundkøbslån.

Betingelser

For at komme i betragtning til grundkøbslån, skal en række betingelser være opfyldt. Det er Landsbyggefonden, der påser at betingelserne er opfyldt, dels ved at gennemgå de oplysninger som indberettes af boligorganisationen, og dels ved at udføre supplerende undersøgelser.

Indberetning af byggeprojektet til BOSSINF-STB

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal på ansøgningstidspunktet have indberettet byggeprojektet i Bolig- og Planstyrelsens system til støttet byggeri - BOSSINF-STB - på kladde status 10.

BOSSINF-STB forventes tilrettet med yderligere felter, således at det vil fremgå, at et projekt oprettes med grundkøbslån.

Tilsagn om kommunal andel

Kommunen skal medfinansiere 28% af det samlede grundkøbslån. De resterende 72% af lånet finansieres med midler fra Fonden for blandede byer.

Overholdelse af 6 måneders frist

Senest 6 måneder fra tilsagn om grundkøbslån fra Landsbyggefondens, skal kommunalbestyrelsen have godkendt byggeprojektet med skema A i BOSSINF-STB.

Hvis der ikke er godkendt skema A inden 6-måneder, bortfalder tilsagnet om grundkøbslån.

I særlige tilfælde kan Landsbyggefondens efter modtagelse af en konkret og begrundet ansøgning dispensere fra fristen.

Krav til de samlede grundudgifter

De samlede grundudgifter gør, at det ikke er muligt at bygge inden for maksimumbeløbet jf. Almenboliglovens § 115, stk. 10.

Krav til boligledighed

Boligledigheden i kommunen må ikke overstige 2%. Opgørelse skal ske efter Almenboliglovens § 115, stk. 7, 2. pkt.

Krav til ansøgningens overholdelse af lokalplan

Ansøgningen skal være i overensstemmelse med kravene til lokalplan efter almenboliglovens § 119a, stk. 3 og 4.

Ansøgning om grundkøbslån i selvbetjeningsløsning

Landsbyggefondens etablerer en ny selvbetjeningsløsning, som findes på fondens hjemmeside www.lbf.dk - <https://grundkoebslaansselvbetjening.lbf.dk>.

Selvbetjeningsløsningen indeholder et digitalt ansøgningsskema, hvor der på tro og love skal afgives en række oplysninger. Ansøgningen skal sendes digitalt til Landsbyggefondens via selvbetjeningsløsningen.

Login og signering

I lighed med Landsbyggefondens øvrige selvbetjeningsløsninger skal der anvendes digital signatur ved login og signering. Boligorganisationen er ansvarlig for tildeling af rettigheder til signaturerne. Dette skal ske i overensstemmelse med tegningsreglerne i boligorganisationens vedtægter m.m. Anvendes digital signatur i modstrid med ovennævnte bestemmelser, vil fonden ikke acceptere den pågældende ansøgning.

Ansøgningsfrister

Der vil være to årlige ansøgningsfrister, 1. februar og 1. oktober. Landsbyggefondens behandler modtagne ansøgninger og foretager herefter en vurdering og beslutter hvilke ansøgninger, der skal imødekommes inden for den afsatte bevillingsramme.

Købsmuligheder i større byer opstår ofte med korte tidsforløb, hvor der kan være andre købere på banen og indgåelse af betinget købsaftale ikke er mulig. Hvis muligt vil fonden gennemføre en "sindet"-sagsbehandling, hvor fonden af hensyn til en nødvendig afklaring baseret på hovedprincipperne tilkendegiver en stillingtagen til en ansøgning uden for eventuelle ansøgningsfrister.

Tilsagn

Hvis betingelserne for grundkøbslånet er opfyldt, og den årlige ramme ikke er opbrugt, vil Landsbyggefondens meddele tilsagn til grundkøbslån.

Grundkøbslånet vil - i lighed med ordningen for grundkapitallån - kunne reguleres efterfølgende.

Processen for udbetaling m.v.

Grundkøbslånet kan tidligst udbetales, når Landsbyggefondens har modtaget:

- Kommunens tilsagn om medfinansiering og godkendelse af skema A
- Dokumentation for afholdte grundkøbsomkostninger
- Underskrevet tinglysningsfuldmagt og indeståelse

Fonden opkræver kommunens andel af lånet, når ovennævnte betingelser er opfyldt, og boligorganisationen har anmodet om udbetaling. Der foretages som udgangspunkt en opkrævning af det samlede kommunale grundkøbs- og grundkapitallån. Udbetaling til boligorganisationen forudsætter, at kommunens andel er indbetalt til Landsbyggefondens, dog minimum den andel boligorganisationen ønsker udbetalt. Hvis det samlede lån udgør 1 mio. kr. eller derunder, opkræves hele beløbet hos kommunen i et step.

Hvis der foretages delvis udbetaling af lånene, anses grundkøbslånet for udbetalt først.

Processen for grundkøbslån sammentænkes generelt med processen for grundkapitallån. Når der foreligger kommunalgodkendelse af skema A i BOSSINF-STB håndteres begge lån i tilsagnsskrivelse, berigtigelse, pantebrev m.v.

Pantebrev

Landsbyggefondens tinglyser som udgangspunkt et samlet pantebrev til sikkerhed for både kommunens og fondens andel af grundkøbs- samt grundkapitallån. Hvis det samlede beløb overskrider grænsen for Tinglysningsrettens regler for Autoriserede anmelderes anvendelse af tinglysningsfuldmagt foretages opdeling i to særskilte pantebreve.

Når projektet får skema B, opkræver fonden tinglysningsafgift og tinglyser pantebrev med en foreløbige hovedstol svarende til skema B. Pantebrevets hovedstol kan efterfølgende blive reguleret, således at hovedstolen svarer til tilsagn/udbetalt beløb.

Tilbagebetaling/bortfald

Grundkøbslånet er rentefrit, og afdrages når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Hvis forudsætningerne for grundkøbslånet ikke længere er til stede, bortfalder tilsagnet og grundkøbslånet skal tilbagebetales straks.

Lovgivning

Der kan læses mere om grundkøbslån i;

Bekendtgørelse om grundkøbslån - [BEK nr. 1063 af 28/08/2022](#).

Lov om ændring af lov om almene boliger mv. - [lov nr. 888 af 21/06/2022](#)