



Stuðiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
Telefax 3376 2005
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk



REGULATIV OM PROVENUFONDEN



LANDSBYGGEFONDEN

REGULATIV OM PROVENUFONDEN

I medfør af lov om almene boliger m.v., § 96 o, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra socialministeren fastsat følgende regler om provenufonden.

PROVENUFONDENS STATUS

§ 1 Provenufonden er en lovbestemt konto (hovedkonto med underkonti) under Landsbyggefonden, som varetager alle Landsbyggefondens aktiviteter i relation til lovens kap. 5a om salg af almene familieboliger som ejerboliger, jr. lovens §§ 89 c og 96 h – o.

Stk. 2. Det er provenufondens hovedformål at anvende midler fra salg af almene boliger til etablering af nye almene familieboliger. Alle indtægter og udgifter, herunder administrationsudgifter konteres under provenufonden.

INDBERETNING AF SALG OG INDSENDELSE AF REGNSKAB

§ 2 Boligorganisationen skal indberette salg af almene familieboliger til Landsbyggefonden særskilt for hver enkelt afdeling.

Stk. 2. Indberetning skal ske 1. gang umiddelbart efter at der er

truffet beslutning om, at lejerne kan købe deres bolig. Ved denne indberetning oplyser boligorganisationen, om der er truffet beslutning om salg af ledige boliger.

Stk. 3. Indberetning sker 2. gang umiddelbart efter tilmeldingsperiodens udløb, jf. lovens § 75 j, stk. 1. Denne indberetning skal omfatte oplysninger om afdelingens byggetekniske tilstand, herunder om afdelingens bygninger og lejligheder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Det oplyses desuden, hvor mange der har tilmeldt sig som købere.

Stk. 4. Indberetning sker 3. gang ved hver enkelt indgåelse af en bindende købsaftale mellem boligorganisationen og en køber, forinden overtagelsesdagen. Indberetningen skal redegøre for købsaftalens indhold, herunder for salgssummens størrelse. Købers fulde navn, cpr. nr., adresse samt evt. tlf. nr. og e-post-adresse skal oplyses.

Stk. 5. Umiddelbart efter kommunalbestyrelsens godkendelse af regnskabet for hver salgsrunde, indsendes genpart af regnskabet til Landsbyggefonden.

Stk. 6. Samtidig med indsendelse af regnskabsmateriale indbetaler boligorganisationen nettoprovenuets for salgsrunden til Landsbyggefonden, jf. lovens § 82 a.

BOLIGORGANISATIONERNES KONTO

§ 3 For hver boligorganisation oprettes en konto (underkonto) i provenufonden. Saldoen forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto. Rente tilskrives hvert kvartal.

Stk. 2. Kontoen opskrives med boligorganisationens indbetalte nettoprovenu fra salg af boliger, fratrukket boligorganisationens udgifter, som provenufonden afholder efter § 8, stk. 1. Fratrækning foretages selv om saldoen bliver negativ.

Stk. 3. Kontoen nedskrives med beløb, som ikke er anvendt efter §§ 4 og 5, 10 år efter kontoen er opskrevet med beløbet. Det nedskrevne beløb overføres til provenufonden (hovedkonto).

ANVENDELSE AF MIDLER PÅ BOLIGORGANISATIONENS KONTO

§ 4 Indestående midler på kontoen anvendes af boligorganisationen til at dække statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til almene familieboliger, som en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til i henhold til § 115, stk. 1, nr. 1-4 og 6, efter den 31. december 2004. Disponerede midler overføres til provenufonden (hovedkonto).

§ 5 Boligorganisationen kan endvidere efter forudgående ansøgning anvende indestående midler på kontoen til dispositionsfondsformål, jf. lovens § 20, stk. 2.

Stk. 2. Udbetaling kan højst udgøre 10 % af foretagne opskrivninger efter § 3, stk. 2.

Stk. 3. Landsbyggefonden afgør om udbetaling til det ansøgte formål kan ske. Det er en forudsætning for anvendelse af midlerne, at fonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger, herunder en finansiering gennem lejeforhøjelser, egen trækingsret eller brug af egenkapital.

REFUSION AF OFFENTLIG STØTTE OG REGULERING AF RAMMER

§ 6 For hver kommune, hvori der er solgt boliger, fastsætter Landsbyggefonden en refusionsramme. Rammen fastsættes første gang den 1. januar 2006. Landsbyggefonden regulerer løbende rammen, således at den for hver kommune udgør et beløb, der svarer til det indbetalte nettoprovenu fra gennemførte salg i kommunen med fradrag af bidrag som nævnt i stk. 2, refunderede beløb efter stk.

3 og uforbrugte beløb som nævnt i stk. 4. Landsbyggefonden regulerer endvidere én gang årligt den 1. januar rammen med udviklingen i nettoprisindekset.

Stk. 2. Landsbyggefonden fastsætter pr. 1. januar 2006 et bidrag til dækning af provenufondens udgifter, jf. lovens § 96 k, stk. 2, nr. 1. Bidragsprocenten fastsættes efter regler, der fastsættes af socialministeren, jf. lovens § 96 k, stk. 4.

Stk. 3. Inden for den i stk. 1 nævnte ramme refunderer Landsbyggefonden 40 pct. af den kommunale grundkapital og 40 pct. af den statslige ydelsesstøtte, som ydes til etablering af nye almene familieboliger, hvortil kommunen efter den 1. januar 2005 har meddelt tilsagn efter lovens § 115, stk. 1-4 og 6.

Stk. 4. Beløb, som ikke er anvendt efter stk. 1, 10 år efter rammen er reguleret med beløbet, fragår rammen.

RENTE- OG AFDRAGSFRI LÅN

§ 7 Provenufonden (hovedkontoen) yder efter ansøgning et rente- og afdragsfrit lån til den lejer, der køber sin bolig (låntageren) efter reglerne i lovens § 75 r, stk. 1, og § 96 l. Ansøgningen indsendes af låntager til Landsbyggefonden, som fremsender et lånetilsagn, hvis lovens betingelser er opfyldt. I lånetilsagnet oplyses lejeren om betingelserne for lånet og om det gebyr, lejeren skal betale ved lånotagelsen, jf. stk. 4.

Stk. 2. Udbetaling af lånet sker

direkte til boligorganisationen, når gebyret er indbetalt af lejeren, og når pantebrevet er tinglyst anmærkningsfrit, såfremt boligorganisationen har behov herfor. Hvis boligorganisationen ikke har behov for udbetaling, overfører Landsbyggefonden beløbet til boligorganisationens konto i provenufonden som en del af nettoprovenuet fra salget, jf. § 3, stk. 2.

Stk. 3. Lånet forfalder til indfrielse efter lovens § 75 r, stk. 2 og 3. Lånet forrentes fra forfaldsdagen med en rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2 i renteloven. Låntageren skal straks meddele fraflytning og ejerskifte til Landsbyggefonden og uden unødigt ophold indbetale lånets hovedstol til fonden.

Stk. 4. Låntageren skal betale et gebyr, som dækker fondens udgifter til at administrere lånet, herunder tinglysningsafgifter for pantebrevet. Gebyret udgør 3000 kr. plus tinglysningsafgiften for et lånetilsagn i 2005. Gebyret kan ændres en gang årligt den 1. januar.

Stk. 5. Fondens lån skal på optagelsestidspunktet have tinglyst sikkerhed i låntagerens ejendom inden for 80 pct. af købesummen.

Stk. 6. Fonden kan efter ansøgning tillade at lånet rykker for lån til forbedringer, lån til vedligeholdelsesarbejder, som er vedtaget af ejerforeningen og for konverteringslån, hvis rykning efter fondens samlede vurdering ikke forringer lånets sikkerhed. Ud over tinglysningsafgif-

ten betaler låntageren et gebyr på 500 kr. for fondens administration i forbindelse med behandlingen af ansøgningen. Gebyret kan ændres en gang årligt den 1. januar.

DÆKNING AF UDGIFTER

§ 8 Provenufonden dækker boligorganisationens rimelige udgifter til:

- 1) udstykning eller opdeling af en afdeling, som ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger,
- 2) valuervurdering, som ikke efterfølges af et køb,
- 3) lejetab svarende til maksimalt 6 måneders husleje i forbindelse med udbudte ledige boliger, som ikke efterfølges af et køb,
- 4) boligorganisationens administration i tilknytning til salget, som ikke efterfølges af et køb,
- 5) tab i forbindelse med salget,
- 6) eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring samt halvdelen af udgift til ejerskifteforsikring,
- 7) erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved det solgte, og
- 8) eventuelle løbende bidrag til Byggeskadefonden, som ejerne af solgte boliger er pligtige at betale.

Stk. 2. Afholdte udgifter, som er nævnt i stk. 1, nr. 1-6, refunderes efter fremsendelse af regnskab til Landsbyggefonden. Afholdte udgifter, som er nævnt i stk. 1, nr. 7-8, refunderes efter anmodning med tilhørende opgørelse over udgifterne. Fonden

kan kræve yderligere materiale til dokumentation for afholdte udgifter, før udbetaling sker.

Stk. 3. Afholdte udgifter, som nævnt i stk. 1, nr. 6, refunderes kun, hvis fonden har stillet krav om udarbejdelse af tilstandsrapport, jf. § 9.

Stk. 4. Dækning af udgifter efter stk. 1, nr. 7, forudsætter, at boligorganisationen har inddraget fonden i sager om fejl og mangler i relevant omfang. Aftale eller forlig om erstatning eller forholdsmæssigt afslag må ikke indgås uden fondens medvirken. Hvis køberen anlægger retssag eller udtager klageskrift, skal fonden straks underrettes.

TILSTANDSRAPPORTER OG EJERSKIFTEFORSIKRING

§ 9 Senest 1 måned efter indberetning efter § 2, stk. 3, meddeler Landsbyggefonden boligorganisationen om boligorganisationen skal tilvejebringe tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring efter kap. 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Fondens afgørelse herom træffes på grundlag af foreliggende oplysninger, fondens eventuelle besigtigelse eller et eventuelt eftersyn, foretaget af en teknisk rådgiver.

SÆRLIGE BESTEMMELSER OM SALG AF BOLIGER I PROBLEM RAMTE AFDELINGER I MEDFØR AF LOVENS § 75D.

§ 10 Bestemmelserne i §§ 1-9 finder tilsvarende

anvendelse med de undtagelser, der følge af dette kapitel.

Stk. 2. Ved problemramte afdelinger forstås afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer, jf. lovens § 75 c, stk. 3. Det er en forudsætning, at afdelingen:

- 1) er omfattet af lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v.
- 2) er omfattet af § 96 a i lov om almene boliger m.v.
- 3) inden for en periode på 5 år før ansøgningstidspunktet har modtaget tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter § 92, stk. 1 eller 2, i samme lov.
- 4) har ansøgt Landsbyggefonden om støtte efter § 91, stk. 1, samme lov og som af Landsbyggefonden vurderes at være problemramt.
- 5) har ansøgt Landsbyggefonden om støtte efter § 91 a, stk. 1 eller 2, i samme lov og som af fonden vurderes at være problemramt, jf. § 75 c, stk. 3, samme lov eller
- 6) af fonden vurderes at være problemramt efter § 75 c, stk. 3, i samme lov.

§ 11 Landsbyggefonden kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og boligorganisationen godkende, at nettoprovenuet efter § 2, stk. 6, ikke eller kun delvist indbetales til provenufonden.

Ansøgningen kan indsendes til forhåndsgodkendelse.

Stk. 2. Fondens godkendelse kan meddeles inden boligorganisationen og kommunen søger om socialministerens godkendelse af salg af boliger.

Stk. 3. Kopi af fondens afgørelse sendes til socialministeren.

§ 12 Ansøgningen skal være vedlagt relevant ajourført materiale om afdelingens forhold, herunder om udlejningssituationen, beboersammensætningen og den byggetekniske tilstand, medmindre fonden allerede har de pågældende oplysninger. Tilsvarende ajourført materiale skal foreligge om boligorganisationens øvrige afdelinger i det område, hvor afdelingen er beliggende.

§ 13 Det er en betingelse for godkendelse efter § 11, at

- 1) en igangværende negativ udvikling i afdelingen eller i lokalområdet efter fondens skøn kan standses eller begrænses
- 2) provenufondens samlede økonomiske situation ikke taler imod en godkendelse
- 3) boligorganisationen anvender provenuet til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger i det område, hvor afdelingen er beliggende
- 4) aktiviteten og initiativerne indgår i en helhedsplan, som er godkendt af fonden
- 5) boligorganisationen meddeler det

til fonden, hvis behovet for midler til aktiviteter og initiativer omfattet af helhedsplanen viser sig at være mindre end antaget

6) boligorganisationen indbetaler overskydende midler til provenufonden.

§ 14 Selvom fonden godkender en ansøgning efter § 11, skal der altid ske indbetaling af et bidrag til dækning af bl.a. udgifter til provenufondens administration og af fondens forpligtelser til at yde det rente- og afdragsfrie lån og til at dække visse udgifter i de afdelinger, som deltager i salgsordningerne. Bidraget fastsættes som nævnt i § 6, stk. 2.

§ 15 Boligorganisationen kan anvende nettoprovenuet til alle de formål, der fremgår af Landsbyggefondens regulativer, herunder til nedsættelse af huslejen.

§ 16 Boligorganisationen skal i sin årsrapport særskilt redegøre for anvendelsen af nettoprovenuet.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan efter omstændighederne genoptage sin godkendelse efter § 11 og pålægge boligorganisationen at ophøre med yderligere anvendelse af midler fra provenuet.

FORSKELLIGE BESTEMMELSER

§ 17 Bestemmelsen i § 13 i Landsbyggefondens regulativ af 15. april 1999 om indbetalinger til landsdispositionsfondens finder ikke anvendelse, når salg er omfattet af lovens kap. 5 a.

Således vedtaget af bestyrelsen den 12. januar 2006 til ikrafttræden den 20. januar 2006.

Socialministeriet har godkendt regulativet den 3. februar 2006

Jesper Nygård, formand