



Til samtlige kommuner og almene boligorganisationer

Dato: 29. juni 2012
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2012-1679
Sagsbehandler: NNA
Dok id:

Orientering om alment byggeri og ejendomserhvervelser

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget en række forespørgsler om etablering af almene boligafdelinger ved erhvervelse af private ejendomme, der er opført uden offentlig støtte. Det giver ministeriet anledning til at præcisere nogle vilkår for ejendomserhvervelser og til at gøre opmærksom på en række forhold og regler om finansiering samt bidrag til dispositions- og Landsbyggefond. Det skal indledningsvist understreges, at der *ikke* er hjemmel til, at almene boligorganisationer *opfører* ustøttet byggeri.

Almene boligorganisationer kan derimod erhverve *eksisterende* ejendomme med henblik på etablering af almene boliger. En sådan ejendomserhvervelse skal godkendes af kommunen, og kommunen skal i den forbindelse påse, at gældende regler er overholdt – herunder at finansieringen er forsvarlig og realistisk på langt sigt.

Det er afgørende med en realistisk og holdbar finansiering og lejefastsættelse ved etablering af nye almene afdelinger – både af hensyn til lejerne i den pågældende almene afdeling, og af hensyn til økonomien i boligorganisationen og dermed lejerne i organisationens øvrige afdelinger.

Almene boligorganisationer kan ikke opføre ustøttet byggeri

Almenboliglovens kapitel 9, *Finansiering af nybyggeri*, gør efter ministeriets opfattelse udtømmende rede for, hvordan alment boligbyggeri skal finansieres, herunder at der er tale om byggeri opført med offentlig støtte. Der er således ikke lovhjemmel til, at almene boligorganisationer opfører ustøttet byggeri.

En almen boligorganisation kan heller ikke indgå aftale om opførelse af ustøttet byggeri og efterfølgende erhvervelse af en nøglefærdig bebyggelse, idet boligorganisationen derved i realiteten optræder som bygherre.

Opførelse af ustøttet byggeri – eller bestilling af byggeri, hvor en almen boligorganisation optræder som bygherre, men hvor der ikke ydes offentlig støtte til byggeriet – henhører ikke under almene boligorganisationers kernevirkksomhed eller lovlige sideaktiviteter, jf. almenboliglovens § 6 og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8.

Erhvervelse af eksisterende ejendomme skal godkendes af kommunen

Almene boligorganisationer kan i medfør af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8, stk. 1, erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsboliger og parcelhuse, med henblik på etablering af almene boliger. Det forudsættes, at der indenfor maksimalt 10 år, kan opnås balance mellem indtægter og udgifter.

Ejendomserhvervelser skal godkendes af kommunen, som i forbindelse med godkendelsen skal mærke boligerne som almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen må som ved grundkøb påse, at en almen boligorganisationes ejendomserhvervelse ikke påfører boligorganisationen eller lejerne tab. Først og fremmest skal kommunen vurdere, om der er grundlag for at etablere en almen afdeling, dvs. om der er behov for de pågældende boliger som almene boliger. Dernæst må kommunen sikre sig, at købsprisen er fornuftig, at ejendommens økonomi kan balancere og at den nye afdelings fortsatte drift og økonomi er forsvarlig.

Finansiering af ejendomserhvervelser

En ny almen boligafdeling stiftes uden egenkapital. Erhvervelse af en ejendom må derfor ske ved intern eller ekstern lånefinansiering.

Ved intern finansiering ydes lån fra boligorganisationens dispositionsfond. Reglerne for dispositionsfondsmidlernes anvendelse skal følges. Mindsterenten ved udlån er diskontoen minus 2 procentpoint og maxrenten er diskontoen plus 1. Udlån skal afdrages over højst 50 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 7.

Ved ekstern lånefinansiering optager afdelingen lån i realkredit- og/eller pengeinstitut. Udstedelse af pantebreve kræver ikke kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, nr. 1. Den kommunale godkendelse ligger implicit i godkendelsen af ejendomserhvervelsen.

Kommunen må vurdere den konkrete finansiering og risiko under hensyn til kravet om en forsvarlig økonomisk administration og drift af den almene afdeling på langt sigt, jf. almenboliglovens §§ 6a, 6c og 45. Den resulterende leje skal være rimelig og muliggøre en fortsat udlejning af boligerne som almene boliger, jf. almenboliglovens § 5b.

Kommunen må vurdere, om finansieringen af en ny almen afdeling hviler på et realistisk grundlag – også på længere sigt. I udstøttede almene boligafdelinger er der alt andet lige større risiko for, at huslejen når en størrelse, som vanskeliggør udlejning, idet der ikke er offentlig støtte.

Kommunen skal således ikke kun forholde sig til den angivne husleje på tidspunktet for ejendommens overtagelse, men til lejens udvikling på længere sigt. Ved vurderingen af afdelingens økonomi herunder lejens størrelse, skal der tages afsæt i ydelsen på et fastforrentet 30-årigt lån, uanset om den konkrete finansiering sker med lån til variabel rente. Det er ligeledes et krav, at restgælden løbende nedbringes, så betalingen ikke udskydes til senere lejere. Finansiering af nye almene afdelinger kan således hverken helt eller delvist ske med afdragsfrie lån.

Afdelingen skal efter 30 år indbetale likvide midler til Landsbyggefonden, jf. afsnittet Afdelingens bidrag til dispositions- og Landsbyggefond nedenfor.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i almenboligloven er hjemmel for kommunen til at yde garanti for realkreditbelåningen ved en almen boligorganisations ejendomserhvervelse.

Boligafdelingens økonomiske uafhængighed

Ved erhvervelse af eksisterende private ejendomme skal der etableres en ny selvstændig boligafdeling. Enhver almen boligafdeling er som udgangspunkt en økonomisk selvstændig enhed, hvor udgifter og indtægter skal balancere, uafhængigt af boligorganisationen og andre boligafdelinger, jf. almenboliglovens § 16.

Det betyder blandt andet, at ved udlån fra dispositionsfonden til etablering af en ny afdeling i forbindelse med en ejendomserhvervelse skal udlånet stå i rimeligt forhold til dispositionsfondens størrelse, ligesom der skal være rimelig sikkerhed for lånet, så fonden kan opfylde sit formål overfor boligorganisationens øvrige afdelinger.

Uanset princippet om økonomisk uafhængighed gælder, at boligorganisationens dispositionsfond skal dække tab ved en afdelings drift, som skyldes lejeledighed, jf. driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 1. Der er ikke adgang til generelt at dispensere fra denne bestemmelse. Dog kan kommunen godkende, at et tab skal afholdes af afdelingen, såfremt dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af det krævede minimum pr. lejemålsenhed, jf. driftsbekendtgørelsens § 40.

Det er således også af hensyn til økonomien i boligorganisationen, og af hensyn til lejerne i organisationens øvrige afdelinger, afgørende med en realistisk og holdbar finansiering og lejefastsættelse i nyetablerede almene afdelinger.

Afdelingens bidrag til dispositions- og Landsbyggefond

En ustøttet almen boligafdeling skal ligesom støttede almene boligafdelinger bidrage til boligorganisationens egenkapital, og via denne til Landsbyggefonden. Det gælder både de særlige bidrag til dispositionsfonde og arbejdskapital, jf. driftsbekendtgørelsens §§ 40 og 36. Og det gælder likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i afdelinger, der er opført uden støtte, jf. driftsbekendtgørelsens § 39, stk. 1, nr. 3, og stk. 2.

Indbetaling af likvide midler til dispositionsfonden og videre til Landsbyggefonden skal ske uanset hvilke lån, der er optaget i ejendommene, jf. § 5 i Landsbyggefondens regulativ fra februar 2007 om indbetalinger til fonden. Det betyder i praksis, at der 30 år efter etablering af en ustøttet almen afdeling opkræves indbetalinger til Landsbyggefonden på grundlag af den regulerede beboerbetaling i samme årgangs støttede almene byggeri. Dette gælder, uanset om der er tilbageværende låneydelser i de pågældende støttede afdelinger. Der henvises til beskrivelsen heraf i LBF-orienterer nr. 328 af 17. december 2003.

Ved økonomiske problemer kan afdelinger med ustøttede almene boliger ligesom øvrige almene boliger søge Landsbyggefonden om særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden yder dog ikke særlig driftsstøtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering, eller til afdelinger, der har væsentlige udækkede byggetekniske behov ved etableringen, jf. LBF-orienterer nr. 328.

Uanset at Landsbyggefonden kan afvise at yde støtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved etableringen, skal sådanne afdelinger indbetale likvide midler til dispositionsfonden og videre til Landsbyggefonden.

Almene boligafdelinger bestående af ustøttet byggeri er ikke omfattet af Byggeskadefonden. Hvis der foretages en renovering af et ustøttet byggeri, er renoveringen dog omfattet af Byggeskadefonden enten obligatorisk eller på frivilligt grundlag, jf. de nærmere regler herom i § 151 a og § 151 b i lov om almene boliger m.v.

Ustøttede almene afdelinger er omfattet af samme regler som støttet byggeri

En almen afdeling, der er etableret ved erhvervelse af eksisterende ustøttet byggeri, er i øvrigt omfattet af den almene boliglovgivning på linje med det støttede byggeri, herunder reglerne om beboerdemokrati, udlejning og anvisning, vedligeholdelse og henlæggelser mv.

Lejere, der bor i ejendommen inden etablering af en almen afdeling, vil kunne vælge at blive boende på de hidtidige vilkår, dvs. at fortsætte lejemålet efter reglerne i den private lejelovgivning (lejeloven/boligreguleringsloven).

Den almene boligorganisations erhvervelse af en udlejningsejendom medfører således ikke ændringer i retsforholdet for de lejere, hvis lejeaftale er indgået før boligorganisationens erhvervelse af ejendommen, og som ikke ønsker at overgå til alment regi. For disse lejemåls vedkommende gælder reglerne i den private lejelovgivning, herunder reglerne om huslejeafkastelse mv., således fortsat. Først efterhånden som boligerne genudlejes efter boligorganisationens erhvervelse af ejendommen, får disse lejemål karakter af egentlige almene boliger og er herefter omfattet af de særlige regler om lejeafkastelse m.v. i lov om almene boliger m.v. Boligerne i en sådan afdeling må ikke genudlejes efter reglerne om privat udlejningsbyggeri.

Med venlig hilsen

Mikael L. Kristensen
Kontorchef