

Vejledning om drift af almene boliger m.v.

af 27. december 1996

Boligministeriet
(Bygge- og Boligstyrelsen)

Indledning

Ved lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v., der træder i kraft den 1. januar 1997, er der sket en yderligere forenkling og harmonisering af regelsættene for det støttede boligbyggeri, idet der samtidig er sket en væsentlig udvidelse af beboernes indflydelse. Loven er i øvrigt i det væsentlige en sammenskrivning af lov om boligbyggeri og lov om boliger for ældre og personer med handicap, der for så vidt angår det almene boligbyggeri ophæves ved ikrafttræden af den nye lov. For så vidt angår ikke almene ungdomsboliger, ældreboliger, lette kollektivboliger, der tilhører en selvejende institution, samt støttede private andelsboliger opretholdes reglerne i boligbyggeriloven og ældreboligloven samt de i medfør heraf udstedte bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.

Loven indebærer, at samtlige almennyttige boligselskabers boliger omdannes til almene boliger, der mærkes som henholdsvis almene familieboliger, almene ældreboliger og almene ungdomsboliger. Omdannelsesproceduren er nærmere beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 815 af 12. september 1996 om omdannelse af almennyttige boligselskaber m.v. til almene boligorganisationer og i vejledningen om omdannelse af almennyttige boligselskaber og kommunale og amtskommunale ældreboliger til almene boligorganisationer, september 1996.

Omdannelsen omfatter herudover almennyttige forretningsførerselskaber og almennyttige andelsselskaber, der ligeledes omdannes til almene forretningsførerselskaber og almene andelsselskaber. Omdannelsesproceduren er nærmere beskrevet i ovennævnte bekendtgørelse og vejledning.

De eksisterende kommunale og amtskommunale ældreboliger omdannes endvidere automatisk til kommunale og amtskommunale almene ældreboliger. Omdannelsesproceduren er nærmere beskrevet i ovennævnte bekendtgørelse og vejledning.

Derudover vil der for de eksisterende selvejende ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliginstitutioner være mulighed for en frivillig omdannelse.

Alt nybyggeri med tilsagn efter den 1. januar 1997 opføres som almene boliger.

Lovændringerne har baggrund i redegørelsen om en almen bolig fra 1995 fra Fase II-udvalget og rapport af oktober 1995 fra Arbejdsgruppen om udvidelse af beboerdemokratiet i det almennyttige boligbyggeri.

De nye økonomi- og regnskabsregler er indeholdt i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996 om drift af almene boliger m.v.

På grund af de boligorganisatoriske ændringer har styrelsen samtidig foretaget en ajourføring af de regler i den hidtidige bekendtgørelse, som ikke direkte omhandler økonomi og regnskab.

Der er udarbejdet nye kontoplaner for boligorganisation og afdeling, som er optaget som bilag til bekendtgørelsen. Der er dog kun tale om mindre justeringer i de nye kontoplaner.

Som bilag til bekendtgørelsen er yderligere optaget nye revisionsinstrukser for henholdsvis revision af almene boligorganisationers regnskaber (Bilag 4) og revision af regnskaber for selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger (Bilag 5).

Denne vejledning træder i stedet for Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om almennyttig boligvirksomhed, maj 1994.

Når der i denne vejledning anvendes udtrykket "bekendtgørelsen" menes ovennævnte bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996 om drift af almene boliger m.v.

Når der i denne vejledning anvendes udtrykket "loven" menes lov om almene boliger m.v.

Vejledningen knytter sig til bekendtgørelsen, og der er i høj grad anvendt samme systematik som i bekendtgørelsen. Denne systematik medfører, at reglerne for almene ældreboliger, som ejes af kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner - som udgangspunkt - er beskrevet sidst i de enkelte afsnit. I enkelte afsnit er det dog fundet mest hensigtsmæssigt at beskrive reglerne under de enkelte delafsnit.

Nedenfor er kort gengivet nogle af de væsentligste ændringer, som de nye regler medfører:

For selvejende almene boligorganisationer og almene garantiorganisationer er øverste myndighed fremover et repræsentantskab.

Beboerne er sikret flertal i bestyrelsen såvel i almene boligorganisationer som i selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger. I ganske særlige tilfælde kan boligministeren dog tillade et modificeret beboerdemokrati for selvejende institutioner.

Loven medfører en udvidelse af afdelingsbestyrelsens kompetenceområde. Tilsvarende er afdelingsmødets kompetenceområde udvidet, jf. nedenfor.

For alle boligtyper gælder, at beboerne har ret til at etablere en afdelingsbestyrelse. Dette gælder således også for almene ældreboliger, som ejes af en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune.

Afdelingsbestyrelsens kompetence kan på visse områder nu delegeres til mindre enheder i den enkelte afdeling.

For alle boligtyper gælder endvidere, at beboerne skal godkende budgettet for afdelingen på et afdelingsmøde, samt - hvis afdelingsmødet ønsker det - godkende regnskabet. Afdelingsmødet skal godkende alle arbejder og aktiviteter i afdelingen, forinden disse igangsættes.

Loven giver endvidere kommunalbestyrelsen mulighed for at ændre anvendelsen af de enkelte boliger alt efter behovet. Der er således mulighed for, at almene boliger kan ommærkes, uden at der skal ske indfrielse af de indestående lån. Derved er der mulighed for en bredere og mere fleksibel anvendelse af den eksisterende boligmasse.

Afsnit 1

Reglernes anvendelsesområde

Reglerne i bekendtgørelsen finder anvendelse på

Almene boligorganisationer, der er berettiget til at udøve almen boligvirksomhed efter [§ 1](#) i lov om almene boliger m.v.

Almene boligorganisationer omfatter også almene forretningsførerorganisationer og almene andelsselskaber. Bekendtgørelsens regler om almene boligorganisationer finder - med enkelte fravigelser - også anvendelse på disse organisationer og selskaber.

Selvejende institutioner, der indeholder ældreboliger etableret med støtte efter [lov om almene boliger m.v.](#)

Der er tale om institutioner, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter 1. januar 1997. Selvejende ældreboliginstitutioner, der har fået offentlig støtte inden denne dato, er derimod ikke omfattet af bekendtgørelsen, men fortsætter på det hidtidige regelgrundlag. De nævnte institutioner kan dog ligesom selvejende lette kollektivboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner søge om omdannelse til almene boligorganisationer eller afdelinger af sådanne organisationer, jf. [§ 2](#) i lov om almene boliger og Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer](#) med tilhørende [vejledning](#).

Reglerne om almene boligorganisationer finder i vid udstrækning anvendelse også for selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger. I slutningen af hvert afsnit i vejledningen er nærmere omtalt i hvilken udstrækning reglerne gælder for disse selvejende institutioner.

Kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

Kommunale og amtskommunale almene ældreboliger omfatter såvel ældreboliger, hvortil der er givet tilsagn om offentlig støtte efter [lov om almene boliger m.v.](#), som ældreboliger, hvortil der er givet tilsagn om offentlig støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap (ældreboligloven), jf. [§ 5](#) stk. 1, nr. 2, i lov om almene boliger m.v.

Kommunale og amtskommunale ældreboliger opført med offentlig støtte efter ældreboligloven er således pr. 1. januar 1997 automatisk blevet omdannet til kommunale og amtskommunale almene ældreboliger, jf. [§ 189](#) stk. 2, i lov om almene boliger m.v. samt [bekendtgørelse nr. 815 af 12. september 1996](#) om omdannelse af almennyttige boligselskaber m.v. til almene boligorganisationer med tilhørende [vejledning](#).

Også her gælder, at der i slutningen af hvert afsnit i vejledningen er angivet, i hvilken udstrækning reglerne om almene boligorganisationer finder anvendelse for de kommunalt eller amtskommunalt ejede almene ældreboliger.

1.1. Formål

De almene boligorganisationers hovedformål er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere offentligt støttet boligbyggeri, jf. lovens [§ 6](#) stk. 1.

Derudover kan boligorganisationerne også udføre visse nærmere afgrænsede sideaktiviteter, jf. lovens [§ 6](#) stk. 2, og Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 876 af 3. oktober 1996](#) om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Boligerne skal være uden luksuspræg, men udstyret med almindelige moderne bekvemmeligheder og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art, jf. lovens [§ 108](#). De skal udlejes efter bestemmelserne i Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996](#) om udlejning af almene boliger m.v.

De almene boligorganisationer kan opføre og administrere almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger. De pågældende boliger er uanset boligtype, jf. [afsnit 6](#) nedenfor, omfattet af de almindelige regler om bl.a. kommunalbestyrelsens tilsyn, beboerdemokrati, og henlæggelser m.v.

1.2. Godkendelse af nye boligorganisationer

En ny almen boligorganisation kan organiseres enten som en almen andelsboligorganisation eller som en selvejende almen boligorganisation.

Nye almene boligorganisationer, herunder datterorganisationer af forretningsførerorganisationer, kan derimod ikke organiseres som en garantiorganisation, jf. lovens [§ 9](#) stk. 1. Allerede eksisterende garantiselskaber kan dog fortsætte deres virke som almene boligorganisationer med indbetalt garantikapital (garantiorganisationer).

Tilsvarende kan der heller ikke længere godkendes nye forretningsførerorganisationer, men allerede godkendte forretningsførerselskaber kan fortsætte deres virksomhed som forretningsførerorganisationer.

En almen boligorganisation kan desuden organiseres som et alment andelsselskab. Om godkendelse af sådanne selskaber henvises til Bygge- og Boligstyrelsens [vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.](#)

Udtrykket "boligorganisation" anvendes i denne vejledning som fællesbetegnelse for almene selvejende boligorganisationer, almene garantiorganisationer og almene andelsboligorganisationer. Udtrykket anvendes tillige om almene forretningsførerorganisationer og almene andelsselskaber. Opmærksomheden henledes dog samtidig på, at der er fastsat en række særregler om sidstnævnte boligorganisationer.

En almen boligorganisation består dels af selve boligorganisationen, dels af dennes afdelinger. En boligorganisation kan enten være en selvstændig boligorganisation eller en datterorganisation af en forretningsførerorganisation.

Enhver kan tage initiativ til at stifte en ny almen boligorganisation, men i praksis vil stiftelsen af en ny boligorganisation ske i samarbejde med kommunalbestyrelsen, idet der efter de gældende bestemmelser ikke kan opføres byggeri med offentlig støtte uden kommunalbestyrelsens medvirken.

Efter lovens [§ 1](#) er det kommunalbestyrelsen, der godkender oprettelse af nye almene boligorganisationer, herunder datterorganisationer af eksisterende forretningsførerorganisationer. Det er forudsat, at der i overvejelserne af, hvorvidt godkendelse skal meddeles, kan inddrages hensyn, der går ud over en ren formel konstatering af, om lovens bestemmelser kan opfyldes.

Det fremgår af bekendtgørelsens [§ 1](#) stk. 2, at det er en forudsætning for godkendelse af en ny boligorganisation, at der skønnes at være behov for boligorganisationen for at få gennemført det fornødne almene byggeri i området eller for at sikre en rimelig konkurrence imellem

boligorganisationerne, at boligorganisationen skønnes at kunne sikre en effektiv administration såvel af afdelinger under opførelse som af afdelinger i drift, og at almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligvirksomhed i området ikke taler imod oprettelse af flere boligorganisationer.

Det vil endvidere være en forudsætning for godkendelse af en ny boligorganisation, herunder en datterorganisation af en forretningsførerorganisation, at boligorganisationen senest 6 måneder efter godkendelsen eller 6 måneder efter indflytningen i den første afdeling træffer beslutning om, hvilken af de i lovens § 65 nævnte vedligeholdelsesordninger boligorganisationen vil anvende, jf. nærmere afsnit 14

Det vil endelig være en forudsætning for en godkendelse, at der i den almene boligorganisation afholdes afdelingsmøde med henblik på valg af øverste myndighed senest 3 måneder efter, at en boligafdeling er ibrugtaget. Indtil dette tidspunkt er initiativtagerne øverste myndighed og bestyrelse, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 5.

En undtagelse herfra er almene andelsboligorganisationer, der oprettes i medfør af § 14 og § 90 stk. 7, i lov om byfornyelse og boligforbedring. Disse skal godkendes, medmindre særlige hensyn taler imod, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 3.

De nævnte andelsboligorganisationer skal overlade anvisningsretten af boliger enten til kommunen eller til en i kommunen værende allerede godkendt almen boligorganisation.

Disse - antagelig i overvejende grad ret små - almene andelsboligorganisationer vil ikke kunne forestå opførelse af nyt alment byggeri, da de må formodes at savne den ekspertise, der er nødvendig hertil. Ud fra såvel administrative som rationaliseringsmæssige hensyn vil det sikkert i mange tilfælde vise sig hensigtsmæssigt, hvis disse mindre boligorganisationer slutter sig sammen i større boligorganisationer eller tilslutter sig eksisterende større almene andelsboligorganisationer.

Der er intet til hinder for, at en andelsboligforening, der oprettes i medfør af byfornyelsesloven, samtidig med ansøgning om godkendelse som almen andelsboligorganisation, enten ansøger om at blive sammenlagt med en eksisterende almen andelsboligorganisation eller at blive en særlig afdeling af en eksisterende almen andelsboligorganisation, jf. afsnit 22

Kommunalbestyrelsen indberetter godkendelse af nye boligorganisationer til Bygge- og Boligstyrelsen, Hypotekbanken (Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning) og Landsbyggefonden, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 4. Indberetningerne skal indeholde oplysning om boligorganisationens navn, postadresse, telefonnummer, S.E.-nr., eventuel forretningsfører samt hjemstedskommune.

Indberetningen til Landsbyggefonden skal desuden vedlægges boligorganisationens vedtægter.

Derimod skal vedtægterne **ikke** længere fremsendes til Bygge- og Boligstyrelsen og til Hypotekbanken, herunder i forbindelse med den obligatoriske omdannelse fra almenyttige boligselskaber til almene boligorganisationer.

1.3. Vedtægter

Boligorganisationerne bestemmer selv indholdet af deres vedtægter, men vedtægterne må ikke fravige bestemmelser i eller fastsat i medfør af loven. Vedtægtsbestemmelser, der er uforenelige med loven og bestemmelser udstedt i medfør heraf, vil derfor umiddelbart være uden gyldighed.

Der er visse bestemmelser, der skal være indeholdt i vedtægterne. I lovens § 12 er fastsat, at alle vedtægter skal indeholde oplysninger om:

1. Boligorganisationens navn og hjemsted.
2. Boligorganisationens kapitalforhold.
3. Indkaldelse til ordinær generalforsamling eller repræsentantskabsmøde.
4. Hvilke anliggender, der skal behandles på den ordinære generalforsamling/repræsentantskabsmødet.
5. Boligorganisationens ledelse.
6. Antallet af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsens sammensætning.
7. Tegningsret for boligorganisationen.
8. Valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed.
9. Boligorganisationens regnskabsår.
10. Valg af revisor.

Vedtægterne for en garantiorganisation skal endvidere indeholde bestemmelser om afholdelse af garantforsamling og indkaldelse hertil.

Bygge- og Boligstyrelsen har i medfør af lovens § 12 stk. 3, i september 1996 udsendt normalvedtægter for almene boligorganisationer, herunder for forretningsførerorganisationer og andelsselskaber.

I loven er det fastsat, at normalvedtægterne finder anvendelse, medmindre der er fastsat bestemmelser i boligorganisationens vedtægter, hvis indhold - inden for lovens rammer - afviger herfra. Selv om boligorganisationerne ikke har vedtaget normalvedtægterne, finder bestemmelserne i disse således anvendelse på forhold, der ikke er omtalt i boligorganisationernes vedtægter.

Lovens og normalvedtægternes regler om beboernes medindflydelse er minimumsbestemmelser. Eventuelle indskrænkninger i forhold hertil i vedtægterne for en boligorganisation er derfor uden gyldighed. Der er ikke noget til hinder for, at en boligorganisation i vedtægterne kan give beboerne en større medindflydelse på egne anliggender.

Vedtægterne for en boligorganisation bør være så enkle og overskuelige som muligt. Der bør derfor ikke optages bestemmelser i vedtægterne, som naturligt hører hjemme i de enkelte kontrakter med lejerne eller i ordens- og vedligeholdelsesreglementer.

Nye vedtægter og vedtægtsændringer skal indsendes til den kommunalbestyrelse, der fører tilsyn med boligorganisationen, jf. afsnit 23. Kommunalbestyrelsen påser, at vedtægterne opfylder lovens regler om almene boligorganisationer og de krav, der er fastsat i medfør af loven. Kommunalbestyrelsen fremlægger derefter vedtægterne til offentligt eftersyn. Formen herfor fastsættes af den enkelte kommunalbestyrelse.

Boligorganisationens bestyrelse bør sikre sig, at boligorganisationens vedtægter er i overensstemmelse med gældende lovgivning vedrørende de almene boligorganisationer. Hvis der ikke er overensstemmelse, gælder reglerne i lovgivningen forud for reglerne i boligorganisationens vedtægter.

Opmærksomheden henledes endvidere på, at såfremt boligorganisationen skifter hjemstedskommune, skal vedtægterne ændres, jf. bekendtgørelsens § 109 stk. 2.

1.4. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

De regler, som er omtalt ovenfor i afsnit 1.1.-1.3. gælder ikke for almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en amtskommune.

Kommuner og amtskommuner kan kun opføre almene ældreboliger. Der er ikke adgang for kommunerne og amtskommunerne til at opføre almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller til at udføre anden form for almen boligvirksomhed.

Der skal ikke udarbejdes vedtægter, da der som omtalt under afsnit 3.4 og afsnit 4.5 hverken er regler om en øverste myndighed eller en bestyrelse for disse ældreboliger. Derimod kan der udarbejdes en forretningsorden el.lign., der sammen med lovens og bekendtgørelsens regler danner baggrund for beboernes indflydelse i afdelingen gennem et afdelingsmøde og en valgt afdelingsbestyrelse, jf. afsnit 5.5

1.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

De regler, der er beskrevet ovenfor i afsnit 1.1.- 1.3 finder tilsvarende anvendelse for almene ældreboliger, der ejes af selvejende institutioner.

Bygge- og Boligstyrelsen har ligeledes udarbejdet normalvedtæger for disse institutioner.

Afsnit 2

Beboerdemokrati

2.1. Beboerdemokrati

Beboerne har ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift, idet beboerne som altovervejende hovedregel vil udgøre et flertal i boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskabet/generalforsamlingen) og have ret til at vælge flertallet af bestyrelsens medlemmer. Endvidere har beboerne altid ret til at vælge hele den lokale bestyrelse for hver enkelt afdeling/bebyggelse - den såkaldte afdelingsbestyrelse.

En undtagelse gælder dog for de almene boligorganisationer, der udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejkrævende beboere. Her kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt pårørende eller andre, der vil varetage beboernes interesser. Der henvises til lovens § 33 stk. 4.

Beboernes kompetence til i et nærmere afgrænset omfang at træffe beslutninger om afdelingens forhold udøves gennem henholdsvis afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Endvidere har afdelingsmødet mulighed for at beslutte at uddelegere kompetence fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde til mindre grupper af beboere i afdelingen.

Ifølge lov om almene boliger m.v. skal de nærmere regler om valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed fastsættes i vedtægterne. Hvis der i de aktuelle vedtægter for en boligorganisation er tillagt beboerne videregående beføjelse, er det disse vedtægtsbestemmelser, der gælder. Er beboernes beføjelser i en eller flere relationer ikke omtalt i boligorganisationens vedtægter, har beboerne de beføjelser, der tilkommer dem i henhold til normalvedtægterne. Vedtægter, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end de bestemmelser, der fremgår af loven og af normalvedtægterne, er uden gyldighed, jf. bekendtgørelsens § 4 stk. 2, og vejledningens afsnit 1.3

Det er således overladt til den enkelte boligorganisation i vedtægterne at træffe beslutning om væsentlige forhold af mere organisatorisk karakter. Herudover er normalvedtægternes mere detaljerede regler om beboernes og afdelingernes beføjelser fravigelige. Den enkelte boligorganisationens vedtægter kan således have en anden udformning end anført i normalvedtægterne for den pågældende type boligorganisation, blot fravigelserne ikke begrænser lejernes beføjelser til at udøve de i henhold til loven, bekendtgørelsen og normalvedtægterne hjemlede beføjelser til at øve indflydelse på boligorganisationens og afdelingens anliggender gennem afdelingsmøde, afdelingsbestyrelse og urafstemning. Som eksempel på en gyldig afvigelse fra normalvedtægterne kan nævnes, at intet er til hinder for, at det i boligorganisationens vedtægter bestemmes, at hver afdeling højst kan have eet medlem af boligorganisationens bestyrelse, dog forudsat at beboerne har flertal i bestyrelsen.

I afsnit 5 er medtaget de vigtigste regler om afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen og disse beboerdemokratiske organers virksomhed. Om de mere detaljerede regler henvises til normalvedtægterne, der er optaget som bilag til denne vejledning. Med de anførte begrænsninger vil flere af de anførte bestemmelser som nævnt kunne fraviges i den enkelte boligorganisationens vedtægter.

2.2. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Det ovenfor beskrevne om beboernes ret til medindflydelse på den enkelte afdelings drift finder tilsvarende anvendelse for kommunale og amtskommunale ældreboliger.

I de kommunale og amtskommunale ældreboliger er der hverken valgt en organisationsbestyrelse eller en øverste myndighed. Det er derfor kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, der som ejer udøver kompetencen i de tilfælde, hvor der i de forudgående afsnit er henvist til boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed.

Endvidere bemærkes, at der ikke skal udarbejdes vedtægter for kommunale og amtskommunale almene ældreboliger, jf. bekendtgørelsens § 5

2.3. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Det ovenfor beskrevne om beboernes ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift finder tilsvarende anvendelse for selvejende almene ældreboliginstitutioner. Dog er det i selvejende almene ældreboliginstitutioner bestyrelsen, der er den øverste myndighed og ikke som ved almene boligorganisationer et repræsentantskab eller en generalforsamling.

I selvejende ældreboliginstitutioner, der udelukkende bebos af svage og plejkrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet dog beslutte, at beboerrepræsentanterne i den selvejende institutions bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt

pårørende eller andre, der vil varetage beboernes interesser. Tilsvarende gælder, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse eller afdelingsbestyrelsen har nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt. Der henvises til lovens § 33 stk. 4.

Det fremgår endvidere af lovens § 33 stk. 3, at boligministeren, når der er tale om selvejende ældreboliginstitutioner - efter indstilling fra kommunalbestyrelsen - i ganske særlige tilfælde helt undtagelsesvis kan bestemme, at beboerne kun kan vælge eet antal, der svarer til en under halvdelen af medlemmerne af institutionens bestyrelse. Der henvises til afsnit 4.2.1

Afsnit 3

Boligorganisationens øverste myndighed

3.1. Hvem er øverste myndighed?

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der varetager boligorganisationens anliggender, jf. bekendtgørelsens § 6

I de almene andelsboligorganisationer, er medlemmerne foreningens øverste myndighed og udøver myndigheden gennem generalforsamlingen eller et valgt repræsentantskab.

I selvejende almene boligorganisationer er et valgt repræsentantskab øverste myndighed. For boligorganisationer, hvis virksomhed udstrækkes over et helt amt, de såkaldte "amtsboligorganisationer" er den øverste myndighed ligeledes et valgt repræsentantskab.

I almene garantiorganisationer er et valgt repræsentantskab øverste myndighed. Om garanternes indflydelse i boligorganisationen henvises til afsnit 4.2

3.2. Valg af medlemmer til repræsentantskabet

Repræsentantskabet i en almen andelsboligorganisation, i en selvejende almen boligorganisation og i en almen garantiorganisation består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdelingsbestyrelse, jf. lovens § 11 stk. 1, og Bygge- og Boligstyrelsens normalvedtægter.

Bestyrelsesmedlemmerne i boligorganisationen er således "fødte medlemmer" af repræsentantskabet. Der kan således - i kraft af denne regel - være medlemmer af repræsentantskabet, der repræsenterer andre end beboerne f.eks. medlemmer, som kommunalbestyrelsen har udpeget til boligorganisationens bestyrelse, jf. afsnit 4.2

Formanden for boligorganisationens bestyrelse er - medmindre andet er fastsat i boligorganisationens vedtægter - tillige formand for repræsentantskabet.

Det ordinære afdelingsmøde (valgmodet) i den enkelte boligafdeling træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vælger repræsentanter til repræsentantskabet, jf. § 15 stk. 2, i bekendtgørelsen. Der vælges det antal repræsentanter, som den pågældende afdeling er berettiget til efter boligorganisationens vedtægter.

Valgbare som medlemmer af repræsentantskabet er lejere fra den pågældende afdeling, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Samme personkreds er i øvrigt valgbar til boligorganisationens bestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen sørger for, at der indkaldes til afdelingsmøde. Hvis der ikke er valgt afdelingsbestyrelse eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen, jf. lovens § 34 stk. 4.

Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse i afdelinger med mindst halvdelen af boligerne i boligorganisationen, har en lejerforening samme adgang til at deltage i repræsentantskabet som de øvrige afdelingsbestyrelser, hvis mindst 25 pct. af samtlige lejere er medlemmer af foreningen, jf. lovens § 11 stk. 2. Opfylder flere foreninger betingelsen, tilfalder retten den forening, der har flest medlemmer blandt beboerne.

Hvis det helt undtagelsesvist ikke er muligt at vælge repræsentanter for beboerne til repræsentantskabet i en boligorganisation, består repræsentantskabet alene af bestyrelsen, indtil det (igen) bliver muligt at vælge beboerrepræsentanter.

I almene forretningsførerorganisationer og i almene andelselskaber består repræsentantskabet af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for beboerne fra hver af datterorganisationernes og de administrerede organisationers bestyrelse, jf. lovens § 11 stk. 1, og Bygge- og Boligstyrelsens normalvedtægter.

3.3. Kompetence

Det er i henhold til bekendtgørelsens § 6 stk. 2, boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetencen til at træffe beslutning om følgende forhold:

1. Valg af revisor.
2. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab.
3. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
9. Ændring af vedtægterne.
10. Opløsning af boligorganisationen.

Boligorganisationens øverste myndighed kan endvidere beslutte, at 2 afdelinger, der er beliggende i samme kommune skal lægges

sammen, jf. bekendtgørelsens § 24 stk. 1, samt [afsnit 22](#)

Det er desuden boligorganisationens øverste myndighed, der godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning. Boligorganisationens øverste myndighed godkender efter bekendtgørelsens § 6 stk. 3, afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3. Grundkøb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.

Ifølge bekendtgørelsens § 7 kan boligorganisationens øverste myndighed beslutte at overlade kompetencen på et eller flere af de sidstnævnte områder til boligorganisationens bestyrelse. Den øverste myndighed kan dog til enhver tid beslutte, at trække bemyndigelsen tilbage.

Endelig træffer boligorganisationens øverste myndighed beslutning om valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning. Den øverste myndighed kan dog beslutte at overlade valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelseordning til afdelingsmødet. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v. og [afsnit 14](#)

3.4. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

I almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune findes ingen øverste myndighed og heller ikke nogen bestyrelse. Det er her den pågældende kommune eller amtskommune, der som ejer udøver den kompetence, der er beskrevet ovenfor under [afsnit 3.3](#)

3.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

I selvejende institutioner, der ejer almene ældreboliger, er **bestyrelsen**, den øverste myndighed, jf. lovens § 10 stk. 3.

Det er således bestyrelsen i den selvejende institution, der træffer afgørelse inden for tilsvarende områder, som er beskrevet ovenfor under [afsnit 3.3](#)

Om valg og sammensætning af bestyrelsen i disse institutioner henvises i øvrigt til [afsnit 4](#)

Afsnit 4

Boligorganisationens bestyrelse

I det følgende omtales de grundlæggende regler om boligorganisationens bestyrelse, dennes valg og sammensætning samt reglerne om interessekonflikter og inhabilitet. Opmærksomheden henledes på, at det er bestyrelsens opgave til stadighed at sikre, at bestyrelsens medlemmer er bekendt med deres rettigheder og pligter. I praksis vil boligorganisationen således kunne udlevere et særtryk af [afsnit 4.1.-4.6](#) til nye bestyrelsesmedlemmer.

4.1. Bestyrelsen

Den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelingers forhold skal ifølge bekendtgørelsens § 12 varetages af bestyrelsen. Bestyrelsen træffer bestemmelse om varetagelsen af den daglige administration.

Bestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens dispositioner, og skal herunder sørge for, at boligorganisationens virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves forsvarligt og i overensstemmelse med [lov om almene boliger m.v.](#), regler fastsat i medfør af loven samt boligorganisationens vedtægter. Bestyrelsen skal herunder sikre, at boligorganisationens aktiviteter er i overensstemmelse med reglerne om de almene boligorganisationers formål.

Bestyrelsen er bl.a. ansvarlig for:

- Budgetlægning.
- Regnskabsafregning.
- Lejefastsættelse.
- Udlejning.

Herudover kan den øverste myndighed have uddelegeret en række nærmere angivne beslutninger til boligorganisationens bestyrelse. Det drejer sig om følgende områder:

- Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber.
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- Grundkøb til brug for etablering af nyt boligbyggeri.
- Iværksættelse af nyt boligbyggeri.

Den øverste myndighed kan dog til enhver tid beslutte at trække delegationen tilbage således, at den øverste myndighed på ny har kompetencen på de pågældende områder.

Det er bestyrelsens opgave at forestå den praktiske gennemførelse af den administrations- og byggepolitik, som boligorganisationens øverste myndighed fastlægger.

Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen skal herudover påse, at driften foregår efter rationelle administrationsmetoder, og at forvaltningsudgifterne holdes på det lavest mulige niveau. Ved forvaltningen skal beboernes

interesser tilgodeses, og boligorganisationens og afdelingernes anliggender skal varetages bedst muligt. Der henvises i denne forbindelse til lovens § 7

Bestyrelsen er ansvarlig for, at boligorganisationen tilrettelægger sin byggevirksomhed i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastlagt af boligorganisationens øverste myndighed, og at boligorganisationens byggeri søges gennemført efter rationelle byggemetoder og til den lavest mulige pris. Endvidere er det bestyrelsens ansvar, at byggeriet søges udformet tilfredsstillende i planmæssig, arkitektonisk, økologisk og teknisk henseende, og at der stilles fornødne krav om kvalitetssikring, jf. lovens § 108

Bestyrelsen har således ansvaret for, at der opbygges en velfungerende administrativ organisation i boligorganisationen. Bestyrelsen kan som led heri ansætte en forretningsfører, som står for den daglige ledelse af boligorganisationen. Bestyrelsen skal sikre sig, at aftaler om forretningsførelse indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler. Opmærksomheden henledes endvidere på, at de indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige. Der henvises i denne forbindelse til § 12 stk. 3, i bekendtgørelsen.

Bestyrelsen bør sikre sig - eventuelt ved udtrykkelige bestemmelser herom i de nævnte aftaler - at den til stadighed er i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for, at den kan udøve sit hverv. Det skal understreges, at bestyrelsen altid skal være informeret om dispositioner, der enten er af usædvanlig art eller i øvrigt er af stor betydning for boligorganisationen. Bestyrelsen bør herunder løbende vurdere den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dennes afdelinger.

Bestyrelsen skal på hvert bestyrelsesmøde nøje gennemgå revisionsprotokollen, som boligorganisationens revisor udarbejder. Enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer, jf. bekendtgørelsens § 93 stk. 5. Hvis revisor har peget på væsentlige problemer i revisionsprotokollen, har bestyrelsen pligt til at gribe ind med henblik på en løsning af disse.

Herudover har bestyrelsen en særlig forpligtelse til at sikre rammerne for et aktivt beboerdemokrati i boligorganisationens afdelinger. Bestyrelsens opgaver i forbindelse med etablering af afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser er nærmere omtalt i afsnit 5

Bestyrelsen kan ikke træffe **beslutninger** på områder, hvor kompetencen er henlagt til beboerne i afdelingerne. Beboerne har her beslutningsretten, såfremt de holder afdelingsmøder og vælger en afdelingsbestyrelse. Derimod er det ledelsens opgave at **gennemføre** de beslutninger, som beboerne træffer. Det skal understreges, at det er bestyrelsen, der har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar også for de beslutninger, som træffes på afdelingsplan.

Bestyrelsen og forretningsføreren er således forpligtet til at gribe ind, hvis en beslutning strider mod gældende bestemmelser, herunder bestemmelser i boligorganisationens egne vedtægter. Derimod kan bestyrelsen ikke nægte at udføre en beslutning, blot fordi den finder, at denne er uhensigtsmæssig. I disse situationer må bestyrelsen søge eventuelle problemer løst ved forhandling med beboerne i den pågældende afdeling. Om bestyrelsens ansvar og kompetence i forhold til beboerdemokratiet i afdelingerne henvises i øvrigt til afsnit 5.4

Bestyrelsen kan pådrage sig erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsregler, hvis boligorganisationen eller dens afdelinger har lidt tab som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelighed fra bestyrelsens side.

Alle bestyrelsesmedlemmer hæfter for bestyrelsens dispositioner. Også bestyrelsesmedlemmer, som har været imod en beslutning, kan ifalde et ansvar, hvis ikke de kan dokumentere, at de har taget udtrykkeligt forbehold. Sådanne forbehold bør i givet fald tydeligt fremgå af det skriftlige referat fra det eller de pågældende bestyrelsesmøder.

Tilsvarende gælder for forretningsføreren. For at sikre boligorganisationen mod tab som følge af fejl ved forretningsførelsen, kan bestyrelsen beslutte, at der skal tegnes en ansvarsforsikring. Kommunalbestyrelsen vil i tilfælde af tab kunne forlange, at boligorganisationen rejser erstatningskrav over for de pågældende.

Et område, der med mellemrum har givet anledning til problemer er bestyrelsesmedlemmers deltagelse i studierejser, udenlandske kongresser eller boligkonferencer og lign.

Som omtalt har bestyrelsen ansvaret for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og afdelingerne. Hvis boligorganisationens bestyrelser afholder udgifter til ovennævnte aktiviteter, som efter boligorganisationens forhold ikke er formålstjenlige eller fagligt relevante kan bestyrelsesmedlemmerne pådrage sig et erstatningsansvar.

Bestyrelsen bør navnlig være opmærksom på følgende forhold i forbindelse med studierejser, udenlandske kongresser eller boligkonferencer og lign:

- Aktiviteten skal falde indenfor boligorganisationens formål og naturlige virksomhedsområde.
- Udgifterne må - da de er en del af forvaltningsudgifterne - holdes på det lavest mulige niveau.
- Hvis der deltager personer, som ikke er bestyrelsesmedlemmer eller ansatte i boligorganisationen, skal disse selv afholde deres andel af udgifterne efter en dokumenteret opgørelse.
- Hvis bestyrelsesmedlemmer deltager i rejser eller særlige arrangementer efter indbydelse fra rådgivere, entreprenører, leverandører m.fl., bør udgifterne hertil betales af boligorganisationen og ikke af disse samarbejdsparter.
- Hvis studierejser m.v. kombineres med ferie, må udgifter hertil afholdes af deltagerne selv ligeledes på baggrund af en dokumenteret opgørelse.

4.2. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der gælder i vid udstrækning ensartede regler for valg af bestyrelsesmedlemmer i de 3 typer boligorganisationer.

4.2.1. Beboervalgte medlemmer

Den øverste myndighed i den almene boligorganisation vælger alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer, jf. lovens § 33 stk. 1.

Beboerne har således en ubetinget ret til at udgøre flertallet af bestyrelsen. Denne ret kan ikke begrænses ved bestemmelser i boligorganisationens vedtægter eller på anden måde.

Et bestyrelsesmedlem behøver ikke nødvendigvis at være medlem af en afdelingsbestyrelse eller af repræsentantskabet, men kan vælges blandt samtlige lejere, disses ægtefæller, registrerede partnere eller hermed ligestillede personer.

Der er dog på et enkelt punkt en undtagelse til reglen om beboerflertal i bestyrelsen:

Hvor en almen boligorganisation udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af

kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Reglen fremgår af lovens § 33 stk. 4.

Hvis det navnlig i små boligorganisationer rent undtagelsesvist ikke er muligt at vælge beboere til boligorganisationens bestyrelse, består bestyrelsen alene af de øvrige eksterne medlemmer, indtil det (igen) bliver muligt at vælge repræsentanter for beboerne. Det er derfor vigtigt, at man i forbindelse med sammensætningen af bestyrelsen er opmærksom på, at denne situation kan opstå, jf. nedenfor.

4.2.2. Andre medlemmer af bestyrelsen

Boligorganisationens øverste myndighed kan via bestemmelser i boligorganisationens vedtægter beslutte, at andre end beboerne har ret til at udpege repræsentanter til boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens § 33 stk. 1. Det skal understreges, at beboerne fortsat har krav på at udgøre flertallet af bestyrelsen, også selvom der tillægges andre ret til at være repræsenteret i bestyrelsen.

Der kan f.eks. være tale om repræsentanter for en interesseorganisation eller en forretningsførerorganisation. Men også personer med sagkundskab inden for bygge- og boligområdet, f.eks. en arkitekt eller advokat, vil kunne sidde i bestyrelsen, såfremt repræsentantskabet beslutter dette.

Hvis den øverste myndighed træffer beslutning herom, kan kommunalbestyrelsen udpege et eller flere medlemmer til en almen boligorganisations bestyrelse, jf. lovens § 13 stk. 1.

Et medlem af kommunalbestyrelsen kan endvidere være medlem af bestyrelsen, hvis den pågældende som lejer er valgt af beboerrepræsentanterne i den øverste myndighed eller vedtægterne åbner mulighed herfor, jf. lovens § 13 stk. 2.

Der er imidlertid ifølge lovens § 14 forbud mod, at følgende enten vælges eller udpeges som medlem af bestyrelsen:

1. Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
2. Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
3. Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
4. Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Baggrunden for forbudet er, at netop denne personkreds i en række sager, der vedrører den almene boligorganisation, vil være inhabile.

Er tilsynet med opførelse og drift af almene boliger henlagt under forskellige udvalg, er det alene formanden for det udvalg, hvorunder tilsynet med driften er henlagt, der ikke kan vælges/udpeges som medlem af boligorganisationens bestyrelse.

Det forhold, at kommunalbestyrelsen har udpeget et eller flere medlemmer af bestyrelsen i en boligorganisation, fritager ikke kommunalbestyrelsen for dens tilsynsforpligtelse.

Tværtimod vil kommunens repræsentation i boligorganisationens bestyrelse kunne styrke tilsynet derved, at kommunen på et meget tidligt tidspunkt vil kunne få informationer om eventuelle problemer, ligesom den herigennem vil få en fremskudt position med henblik på udbygningsplaner og løsning af boligsociale opgaver.

Det skal samtidig understreges, at det eller de medlemmer, der er udpeget af kommunalbestyrelsen, er almindelige medlemmer af bestyrelsen. De af kommunalbestyrelsen udpegede medlemmer har imidlertid en dobbeltrolle. De skal således på en gang både varetage offentlige interesser og boligorganisationens interesser. Selvom disse bestyrelsesmedlemmer indtager denne særlige stilling i bestyrelsen, har de helt de samme pligter og rettigheder som de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Det skal omvendt fremhæves, at det forhold, at der er udpeget repræsentanter for kommunalbestyrelsen, ikke har konsekvenser for de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Disse medlemmer har derfor samme rettigheder og samme ansvar, som i bestyrelser uden kommunal repræsentation.

Hvis boligorganisationen vil sikre de ansatte en egentlig ret til medarbejderrepræsentation, kan der indsættes en udtrykkelig bestemmelse herom i boligorganisationens vedtægter. Ligeledes kan der omvendt i vedtægterne indsættes en bestemmelse om, at de ansatte **ikke** er valgbare til boligorganisationens bestyrelse og/eller afdelingsbestyrelserne.

Garanterne har ret til gennem en garantforsamling at vælge et eller flere medlemmer til bestyrelsen i en almen boligorganisation med indbetalt garantikapital (garantiorganisation), jf. lovens § 33 stk. 1.

Om garanternes stilling i disse boligorganisationer skal i øvrigt bemærkes følgende:

Overdragelse og pantsætning af garantibeviser skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. § 8 stk. 3, i bekendtgørelsen.

Garantforsamlingen træffer beslutning om udbetaling af udbytte til garanterne. Et års udbytte må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse overstige 5 pct. af garantikapitalen. Hvis der i tidligere år er udbetalt mindre end 5 pct. i udbytte, kan det mindre udbetalte dog tillægges uden særlig godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det er en forudsætning for udbetaling af udbytte, at boligorganisationens arbejdskapital er positiv efter at udbetaling er sket.

En beslutning om udbetaling af udbytte skal godkendes af repræsentantskabet i kraft af, at dette godkender boligorganisationens regnskaber, jf. afsnit 3.3

Endelig fremgår det af lovens § 194 at enhver garant inden den 1. januar år 2000 kan forlange, at boligorganisationen overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi. Denne ret til at kræve garantibeviser indløst består, uanset om der inden dette tidspunkt træffes beslutning om likvidation af boligorganisationen. I de sager som hidtil har været om overdragelse af garantibeviser, er dette som nævnt typisk sket til kurs pari.

En bestyrelse skal bestå af et ulige antal medlemmer (mindst 3), jf. lovens § 33 stk. 2, og bekendtgørelsens § 11 stk. 1. Der er ingen generel overgrænse for antallet af bestyrelsesmedlemmer. Antallet må afhænge af boligorganisationens størrelse og de arbejdsopgaver, som bestyrelsen skal varetage samt tillige af de interesser, som ønskes repræsenteret. Hensynet til en hensigtsmæssig og rationel tilrettelæggelse af den overordnede ledelse af boligorganisationens anliggender taler dog for, at antallet af bestyrelsesmedlemmer holdes inden for rimelige grænser.

Medlemmer af en almen boligorganisations bestyrelse vælges for højst 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan dog til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

For kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer gælder dog reglerne i lov om kommunernes styrelse.

Boligorganisationens øverste myndighed træffer på et ordinært møde beslutning om, hvorvidt den øverste myndighed eller bestyrelsen vælger formand og /eller næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen, jf. § 11 stk. 2, i bekendtgørelsen.

4.3. Vederlag til boligorganisationens bestyrelse

I henhold til bekendtgørelsens § 13 stk. 1, kan bestyrelsen tillægges et beskeden vederlag for dens arbejde. Vederlaget må ikke overstige 41,20 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 24,72 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks timelønsindeks for industriens arbejdere med indekset for februar måned 1995 som basis (opreguleret med lønudviklingen februar 1995 - februar 1996 er de tilsvarende beløb henholdsvis 42,93 kr. pr. lejemålsenhed og 25,76 kr. pr. lejemålsenhed).

Såfremt kommunalbestyrelsen godkender det, kan der tillægges bestyrelsen et større vederlag, der dog ikke må overstige det dobbelte af det ovenfor beregnede vederlag, jf. bekendtgørelsens § 13 stk. 2. Der skal dog være ganske særlige grunde til, at kommunalbestyrelsen godkender det forhøjede vederlag.

De omtalte beløbsgrænser gælder ikke for vederlag til bestyrelsen i en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab. Ifølge bekendtgørelsens § 13 stk. 3, gælder for disse boligorganisationer, at bestyrelsesvederlaget skal holdes på et rimeligt niveau. Vederlaget skal godkendes af bestyrelsen. Ved godkendelsen af vederlagets størrelse kan lægges vægt på antallet af administrerede datterorganisationer, antallet og størrelsen af disses afdelinger samt det med bestyrelseshvervet forbundne arbejde. Herudover skal sikres, at de samlede administrationsudgifter for datterorganisationer ikke overstiger, hvad der kan anses for rimeligt.

4.4. Interessekonflikter og inhabilitet

I lovens § 17 er indeholdt bestemmelser om interessekonflikter og inhabilitet, herunder om indberetningspligt og kommunalbestyrelsens eventuelle godkendelse af aftaler.

Bestemmelserne omfatter medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, en afdelingsbestyrelse, boligorganisationens forretningsfører samt funktionærer og andre ansatte.

4.4.1. Indberetningspligt

Hvis de ovennævnte personer leder, deltager i ledelsen af eller blot har en økonomisk tilknytning til byggevirksomhed udenfor boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 17 stk. 1. Det er bestyrelsens pligt at påse, at indberetning til kommunalbestyrelsen sker i tilfælde, hvor det er påkrævet.

Indberetningspligten omfatter foruden lederen af byggevirksomhed og personer, der har en nær økonomisk interesse i virksomheden, også personer, der deltager i ledelsen. Der kan ligeledes være risiko for interessekollision, hvis de omfattede personer sidder i bestyrelsen eller har en økonomisk interesse i boligorganisationen. Indberetningspligten omfatter altså ikke kun personer, der deltager i den daglige drift.

Om den pågældende deltager i ledelsen vil formentlig sjældent give anledning til tvivl. Således må ikke blot direktører og overordnede funktionærer, men i almindelighed også f.eks. medlemmer af bestyrelse eller repræsentantskab anses som omfattet af bestemmelsen.

Indberetning skal ske, uanset om der efter bestyrelsens skøn er risiko for interessekonflikt.

Kommunalbestyrelsen kan straks eller senere nedlægge forbud imod, at forholdet fortsættes. Virkningen af et forbud er, at den pågældende må vælge imellem at ophøre med den virksomhed, der omfattes af forbuddet eller at træde tilbage fra sit hverv i boligorganisationen.

4.4.2. Godkendelse af aftaler

Hvis medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelsen, forretningsføreren eller en funktionær, disses nære slægtninge eller andre nærtstående deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær tilknytning til et selskab, en forening eller en anden privat juridisk person med interesser i tilknytning til den almene boligorganisation og dennes afdelinger, skal boligorganisationens aftaler med disse selskaber m.v. i visse retsforhold godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kravet om godkendelse giver kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere enhver mulig interessekonflikt.

Ved nære slægtninge forstås ægtefæller, registrerede partnere, beslægtede eller besvogrede i opeller nedstikkende linie (forældre, svigerforældre, børn, svigerbørn og børnebørn) eller i sidelinien så nær som søskendebarn (tanter, onkler, niecer og nevøer), jf. lovens § 17 stk. 3.

Ved andre nærtstående forstås faste samlevende, disses børn, plejebørn og lignende.

En nær tilknytning til en juridisk person vil ikke blot foreligge, for så vidt angår en indehaver eller kommanditist, men efter omstændighederne f.eks. også i forhold til den, der er aktionær, anpartshaver, kreditor eller debitor.

Bestemmelsen omfatter også håndværkere, der som mestre eller selvstændigt arbejdende svende varetager ind- eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, reparationer eller andre bygningsarbejder.

Kommunalbestyrelsen skal godkende alle boligorganisationens aftaler om grundsalg, entreprenørvirksomhed, leverandørvirksomhed, arkitektvirksomhed, advokatvirksomhed eller lignende. Bestemmelsen omfatter således f.eks. boligorganisationens aftaler om istandsættelse ved fraflytninger med en malermester, der er gift med et medlem af boligorganisationens bestyrelse.

Ansøgning om godkendelse skal indsendes til kommunalbestyrelsen, forinden endelig bindende aftale er indgået.

De nævnte selskaber m.v. kan således godt deltage i en licitation, som boligorganisationen afholder. Hvis der agtes indgået en aftale med et af de nævnte selskaber, skal kommunalbestyrelsen imidlertid forinden have forelagt aftalen til godkendelse.

Nægtelse af godkendelse indebærer, at den pågældende enten må vælge at afstå fra aftalen, eller at den person, der er årsag til afslaget, nedlægger sit hverv i boligorganisationen. Et samtykke kan meddeles indtil videre, således at kommunalbestyrelsen til enhver tid kan ændre sin afgørelse, hvis forholdene taler derfor.

4.4.3. Særlig inhabilitet

Det er tillige fastsat i loven, at de nævnte personer ikke må deltage i behandlingen af sager, hvori de selv eller nærtstående slægtninge og lign. har en særinteresse, eller af sager som har en særlig interesse for andre, som de har nær tilknytning til f.eks. ved venskab, familieforbundelse eller ansættelsesforhold, jf. lovens § 18

4.4.4. Kommunalbestyrelsens behandling af habilitetsspørgsmål

Ved behandlingen af spørgsmål om interessekonflikter må kommunalbestyrelsen træffe sin afgørelse på grundlag af et skøn over, om der efter de lokale forhold i det foreliggende eller i andre tilsvarende tilfælde må frygtes at være en konkret fare for misbrug til skade for boligorganisationen og/eller lejerne.

Er der en ikke helt ubegrundet tvivl, bør kommunalbestyrelsens stilling generelt tendere i retning af, at forbud nedlægges eller samtykke nægtes. Der bør i den forbindelse udvises en ganske særlig agtpågivenhed i situationer, hvor en aftale træffes af boligorganisationen, men hvor aftalens økonomiske konsekvenser skal bæres af en enkelt lejer, f.eks. tilfælde, hvor en lejer skal bære udgiften til istandsættelse ved aflaflytning, men hvor det efter lejeaftalen er boligorganisationen, der alene træffer aftale med håndværkerne om arbejdets omfang og pris

4.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

De ovenfor under afsnit 4.1.- 4.4 omtalte regler gælder ikke for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, idet der ikke i loven er krav om, at der skal vælges en bestyrelse med repræsentanter for beboerne i disse boliger.

4.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

De regler og retningslinjer, som er beskrevet ovenfor under afsnit 4.1.- 4.4 , gælder ligeledes for selvejende institutioner. Der er dog den vigtige undtagelse, at det i disse institutioner er afdelingsbestyrelsen, som vælger flertallet af bestyrelsens medlemmer.

Mindst halvdelen af institutionsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i den selvejende institution. Beboerne har således også krav på beboerflertal i disse institutioners bestyrelser.

Kravet om beboerflertal kan dog fraviges i to tilfælde:

1. Boligministeren vil efter indstilling af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor de selvejende almene ældreboliger agtes etableret, i ganske særlige tilfælde helt undtagelsesvist kunne bestemme, at beboerne kun kan vælge et antal, der svarer til en under halvdelen af medlemmerne i institutionens bestyrelse, hvis fundats, vedtægter eller lignende, der den 25. april 1996 er gældende for den organisation, der tager initiativ til at oprette den selvejende institution, er til hinder for, at beboerne udpeger flertallet af bestyrelsens medlemmer, jf. lovens § 33 stk. 3.
2. Hvis den selvejende institution udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser, jf. lovens § 33 stk. 4.

Hvis der i en selvejende institution ikke er valgt afdelingsbestyrelse eller afdelingsbestyrelsen har nedlagt sit hverv uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, finder den under pkt. 2, omtalte regel vedrørende udpegning af repræsentanter for beboerne til institutionens bestyrelse tilsvarende anvendelse.

Afsnit 5 Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

5.1. Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen vælges ved simpelt flertal på et afdelingsmøde, jf. nedenfor under afsnit 5.2

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har den nedlagt sit hverv uden at være afløst af en ny afdelingsbestyrelse, varetages dens funktioner af boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens § 34 stk. 4.

En lejer- eller beboerforenings bestyrelse kan være afdelingsbestyrelse, forudsat 1) at der er flertal herfor blandt de stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet, 2) at et flertal af lejerne er tilsluttet foreningen, og 3) at foreningen kun har medlemmer, der bor i afdelingen, jf. lovens § 34 stk. 2. Et senere afdelingsmøde kan dog bestemme, at der på ny skal vælges afdelingsbestyrelse efter de almindelige regler.

Valgbare til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, disses ægtefæller samt hermed sidestillede personer. En beboer behøver ikke nødvendigvis at stå på lejekontrakten for at kunne vælges til afdelingsbestyrelsen, idet det er de faktiske forhold, der er afgørende. Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3, inklusive formanden. Afdelingsbestyrelsens størrelse fastsættes på det ordinære afdelingsmøde (valgmødet).

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

Det kan bestemmes i boligorganisationens vedtægter, at bolighavende ejendomsfunktionærer og/eller ansatte i boligorganisationen ikke er valgbare til afdelingsbestyrelsen.

Det kan derimod efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse ikke bestemmes, at der ikke må være sammenfald mellem hvervet som medlem af en afdelingsbestyrelse og hvervet som medlem af boligorganisationens bestyrelse eller repræsentantskab. En sådan bestemmelse finder man, vil være i strid med de beboerdemokratiske regler.

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen bliver ikke aflønnet, jf. lovens § 34 stk. 3. Afdelingsbestyrelsen har krav på, at boligorganisationens bestyrelse yder den nødvendige bistand i forbindelse med udførelsen af dens funktion. Afdelingen afholder rimelige udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde.

Afdelingsbestyrelsen fastsætter nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden. Denne skal indeholde bestemmelser om:

1. Indkaldelse af suppleanter.
2. Suppleanternes adgang til at deltage i bestyrelsesmøder.
3. Lejere og andres adgang til at overvære bestyrelsesmøder.
4. Der føres beslutningsprotokol eller skrives beslutningsreferat over afdelingsbestyrelsens forhandlinger/møder.

Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere, jf. også nedenfor. Ved urafstemning, som er skriftlig og hemmelig, har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer. Efter en urafstemning kan det samme forslag først sendes til urafstemning igen efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

5.2. Afdelingsmødet

I en ny afdeling skal det første afdelingsmøde afholdes inden 6 måneder efter indflytningen.

Efter lovens § 36 skal afdelingsmødet godkende afdelingens **budget** for det kommende år. Afdelingsmødet kan herudover beslutte, at det også skal have regnskabet forelagt til godkendelse. Der vil i givet fald skulle afholdes to ordinære afdelingsmøder årligt, hvoraf det ene beteges "det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde" og det andet beteges "regnskabsmødet".

Hvert år skal der afholdes **ordinært, obligatorisk afdelingsmøde** i hver enkelt afdeling inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse. På dette møde forelægges afdelingens driftsbudget for det kommende år for afdelingsmødet til godkendelse. Fremsætter det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere, jf. lovens § 36.

Afdelingsmødet kan som nævnt indledningsvis beslutte, at årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Der skal i så fald inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (**regnskabsmødet**). Afdelingsmødet skal i sådanne tilfælde også beslutte, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og eventuelt valg af repræsentanter til repræsentantskabet skal finde sted (**valgmødet**).

På valgmødet besluttes det tillige, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger formand for afdelingsbestyrelsen. I boligorganisationer, hvor den øverste myndighed er et valgt repræsentantskab, besluttes det herudover om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Bygge- og Boligstyrelsen skal gøre opmærksom på, at det i en overgangsperiode vil være hensigtsmæssigt, at afdelingsmødet - i alle afdelinger, hvor budgettet ikke hidtil har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse - beslutter, at årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Dette er begrundet i, at man ellers risikerer, at afdelingsmødet ikke har haft godkendelseskompetence, **hverken** hvad angår regnskab eller budget for afdelingen for regnskabsårene 1996 og 1997.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom, eller når det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal husstande i afdelingen fremsætter krav herom. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af lejerne.

Øverste myndighed kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som en afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse. Det skal i denne forbindelse understreges, at såvel beslutning om sammenlægning, som en eventuel senere beslutning om ophør af denne, skal træffes på separate afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde foretages normalt af afdelingsbestyrelsen og skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Det er således ikke tilstrækkeligt at indkalde til afdelingsmødet ved opslag i afdelingen. Til afdelingsmødet indkaldes samtlige beboere i afdelingen og boligorganisationens bestyrelse.

I en ny afdeling foregår indkaldelsen normalt på initiativ af lejerne i afdelingen. Sker dette ikke, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde.

Bliver et afdelingsmøde ikke indkaldt rettidigt, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til afdelingsmøde og forestå afholdelsen af afdelingsmødet.

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen.

Senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde udsendes budgettet for det kommende år til samtlige husstande i afdelingen. Hvis der ikke afholdes regnskabsmøde, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab samt eventuel skriftlig årsberetning.

Afholdes der særskilt regnskabsmøde i afdelingen, udsendes regnskabet for afdelingen - eventuelt i en mere let læselig udformning, jf. afsnit 16.2.3 - samt eventuel skriftlig årsberetning til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Forslag, der skal behandles på afdelingsmødet, skal ligeledes bekendtgøres - eventuelt ved udsendelse til samtlige husstande i afdelingen - senest 1 uge før mødet.

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har samtlige lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens bestyrelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Hver husstand har som udgangspunkt 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer. Disse rettigheder omfatter også lejere i almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

I tilfælde, hvor en bolig udlejes til flere end 2 beboere, f.eks. bofællesskaber, må disse selv indbyrdes afgøre, hvem der skal udøve

stemmeretten.

Boligorganisationens ledelse skal orienteres om afholdelse af afdelingsmødet og har ret til at lade sig repræsentere på mødet, dog uden stemmeret.

Afdelingsmødet træffer beslutning ved almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte. Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning om, hvorvidt der i vedtægterne skal indsættes en bestemmelse om, at der kan afgives stemmer ved fuldmagt. Indeholder vedtægterne ikke en sådan bestemmelse, træffer afdelingsmødet beslutning herom. Beslutning herom bør alene træffes med virkning for fremtidige afdelingsmøder ligesom det bør fremgå af fremtidige mødeindkaldelser. Derved sikres det, at beboerne i afdelingen altid forud for et afdelingsmøde ved, hvorvidt der kan stemmes ved fuldmagt.

Der vil dog uanset vedtægtsbestemmelserne eller beslutning på afdelingsmøde aldrig kunne stemmes ved fuldmagt i de tilfælde, hvor det direkte fremgår af loven, at beslutning træffes af de stemmeberettigede deltagere i afdelingsmødet, jf. f.eks. lovens § 34 stk. 2, vedrørende beslutning om, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse skal være afdelingsbestyrelse. Indeholder vedtægterne adgang til at stemme ved fuldmagt, vil det være hensigtsmæssigt allerede i forbindelse med den udsendte dagsorden at gøre opmærksom på, hvis der på afdelingsmødet skal træffes beslutninger, hvor det ikke er muligt at stemme ved fuldmagt.

Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af ethvert emne, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere. Beslutning om urafstemning træffes som hovedregel ved almindeligt stemmeflertal. Ved urafstemning, som er skriftlig og hemmelig, har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer.

Urafstemning kan kun afholdes indenfor den enkelte afdeling. Der kan således ikke afholdes fælles urafstemning for flere afdelinger. I forbindelse med eksempelvis urafstemning om fælles anlæg, kan samme stemmeseddel dog benyttes i flere afdelinger, blot det sikres, at stemmesedlerne fra de enkelte afdelinger holdes adskilt i forbindelse med optællingen. Er det besluttet, jf. ovenfor, at 2 eller flere afdelinger skal anses som een afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne har fælles afdelingsbestyrelse og fælles afdelingsmøde, anses afdelingerne dog også som een afdeling ved afholdelse af urafstemning.

Efter en urafstemning kan det samme forslag først sendes til urafstemning igen efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde (**budgetmødet**).

For så vidt angår beslutning om, at afdelingens driftsbudget og/eller årsregnskab skal godkendes ved urafstemning blandt afdelingens lejere, gælder særlige regler.

Beslutning om urafstemning træffes i sådanne tilfælde med tilslutning fra det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal af de fremmødte stemmeberettigede deltagere. Antallet kan i vedtægterne maksimalt fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede, jf. lovens § 36

Tilsvarende regler gælder, for så vidt angår beslutning om urafstemning efter lovens § 37 stk. 3, vedrørende gennemførelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som påregnes at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje.

I øvrigt skal bemærkes, at afholdelse af afdelingsmøder, urafstemninger m.v. i vidt omfang hviler på de almindelige foreningsretlige principper, hvorfor kommunalbestyrelsen normalt ikke bl.a. af bevismæssige grunde kan gå ind i en endelig bedømmelse af, om disse principper er overholdt i forbindelse med et mødes indkaldelse og afvikling og i forbindelse med udformning og afholdelse af en afstemning.

5.3. Afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens beføjelser

I hver enkelt afdeling i boligorganisationen vælger afdelingsmødet en afdelingsbestyrelse, med det formål af varetage afdelingens interesser bl.a. i forhold til boligorganisationens ledelse, herunder at øve indflydelse på afdelingens drift indenfor de givne rammer.

Pr. 1. januar 1997 er kompetencefordelingen mellem afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet ændret, således at afdelingsmødet nu har fået mere vidtgående beføjelser end tidligere.

Afdelingsmødet er således tillagt kompetence allerede i budget- og planlægningsfasen, hvilket har til hensigt at sikre beboerne en mere reel indflydelse på udviklingen, end hvis der alene - som efter de tidligere regler - var tale om en godkendelse af allerede foretagne dispositioner.

Ændringen betyder ligeledes, at der ikke længere er den samme restriktive fordeling af kompetence **områder** mellem afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen skal forelægge forslag til de overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, og efterfølgende, når afdelingsmødet har godkendt forslagene, vil afdelingsbestyrelsen som sin væsentligste opgave - skulle udmønte de nævnte rammer. Afhængigt af, hvor detaljeret afdelingsmødet vælger at gå ind i godkendelsen af sådanne rammer, vil afdelingsbestyrelsen få større eller mindre "albuerum" i udmøntningen af afdelingsmødets beslutninger.

En yderligere ændring, der følger af loven, er, at afdelingsmødet har mulighed for at beslutte, at afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder skal uddelegeres til mindre grupper af beboere, f.eks. beboerne i en enkelt opgav.

Afdelingsbestyrelsen kan forelægge ethvert spørgsmål for afdelingsmødet, ligesom afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af et spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal afgøres af afdelingsmødet eller, som nævnt ovenfor, ved urafstemning blandt afdelingens lejere.

Tilsvarende kan afdelingsmødet beslutte, at et givet spørgsmål skal afgøres ved urafstemning. For at der ikke senere skal opstå tvivl om afstemning og afstemningsresultat, bør afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet altid i forbindelse med, at et spørgsmål lægges ud til urafstemning, træffe beslutning om urafstemningens udformning, herunder hvilke oplysninger og hvilket materiale, der skal sendes ud til de stemmeberettigede.

Afdelingsbestyrelsen har i alle henseender pligt til at efterleve afdelingsmødets eventuelle beslutninger, uanset om afdelingsbestyrelsen kan udøve den besluttende myndighed i henhold til loven. Afdelingsbestyrelsen kan ikke ensidigt lade afdelingsmødets beslutninger efterprøve ved urafstemning.

Afdelingsmødet vælger afdelingsbestyrelsen eller beslutter, under de tidligere nævnte forudsætninger, at en beboer- eller lejerforening skal fungere som afdelingsbestyrelse, jf. lovens § 34 stk. 2. Afdelingsmødet fastsætter afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsmødet beslutter ligeledes, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen. I boligorganisationer, hvor den øverste myndighed er et valgt repræsentantskab, besluttet det herudover, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Afdelingsbestyrelsen godkender afdelingens driftsbudget og årsregnskab, forinden det godkendes endeligt af boligorganisationens øverste myndighed/bestyrelse, jf. lovens § 35

Afdelingsbestyrelsen skal forelægge afdelingens driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse, inden det godkendes endeligt af boligorganisationens øverste myndighed/bestyrelse, jf. lovens § 36 Afdelingsmødet skal tillige have forelagt afdelingens årsregnskab til orientering. Hvis afdelingsmødet træffer beslutning herom, skal afdelingens årsregnskab forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Der henvises endvidere til afsnit 5.2 ovenfor om afdelingsmødet.

Det er op til det enkelte afdelingsmøde at fastsætte retningslinier for, hvor detaljeret afdelingsmødets godkendelse af budgettet skal være. Ud fra praktiske hensyn kan det være hensigtsmæssigt, at afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens administration har et vist råderum for dispositioner og deraf følgende budgetreguleringer i årets løb uden på ny at skulle forelægge budgettet til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette vedrører specielt vedligeholdelses- og fornyelsesforhold.

Træffer afdelingsmødet principgodkendelse af budgettet, vil fornyet godkendelse kun være nødvendig, hvis den godkendte budgettramme ændres væsentligt således, at væsentlige arbejder, der var forudsat gennemført, må opgives, eller hvis lejen må forhøjes.

Afdelingsmødet kan dog også beslutte at vedtage et budget med en meget detaljeret fastsættelse af de enkelte budgetposter.

Ud over at godkende budgettet "rent" kan budgettet godkendes, men under forudsætning af, at visse forhold undersøges nærmere, eller at der foretages en mindre budgetstigning end den forudsatte.

Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, jf. lovens § 37 stk. 1. Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, er det boligorganisationens bestyrelse, der forelægger disse overordnede rammer for afdelingsmødet til godkendelse, jf. lovens § 34 stk. 4.

Med mindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan sådanne arbejder og aktiviteter i afdelingen ikke gennemføres uden afdelingsmødets samtykke.

Afdelingsmødets godkendelse af iværksættelsen af sådanne foranstaltninger er nært forbundet med afdelingsmødets godkendelseskompetence i forhold til afdelingens driftsbudget. I praksis vil de udgifter, der er forbundet med sådanne arbejder og aktiviteter, være indarbejdet i det budget, der, jf. ovenstående, skal godkendes på det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Det er således også hensigtsmæssigt, at drøftelsen og godkendelsen af, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal igangsættes, sker på det afdelingsmøde, hvor budgettet forelægges til godkendelse, som en del af budgetbehandlingen.

Afdelingsmødet skal således, som en del af budgetbehandlingen godkende vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, etablering af fritidsaktiviteter (eksempelvis udgivelse af beboerblad og afholdelse af kulturelle arrangementer) og iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet (eksempelvis etablering af en vagtordning for afdelingen). Det er en forudsætning, at afdelingsmødet samtidig tiltræder de lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige. Herudover skal driften og beboernes anvendelse af fælleslokaler (eksempelvis beboerhus og fællesvaskeri) godkendes af afdelingsmødet.

Som eksempel på en beslutning, der skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, kan endvidere nævnes beslutning om, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere, og at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere, jf. lovens § 38 Afdelingsmødets beslutning har gyldighed for alle lejere i afdelingen uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Se også nedenfor.

Påregnes et arbejde eller en aktivitet at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal den endelige afgørelse lægges ud til urafstemning, såfremt det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet fremsætter krav herom, jf. ovenfor om urafstemning. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Afdelingsbestyrelsen forestår, efter afdelingsmødets beslutning, den nærmere udmøntning af rammerne for arbejderne og aktiviteterne i afdelingen.

Boligorganisationen har, når afdelingsmødet har truffet beslutning herom, pligt til at lade sådanne arbejder udføre, jf. dog afsnit 5.4 om ansvar og kompetence. Det er en forudsætning, at afdelingsmødet har tiltrådt de lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige.

Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammerne af driftsbudgettet bestemme, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder boligorganisationens ledelse skal lade udføre. Beslutningen skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, jf. ovenfor. Når afdelingsmødet har godkendt beslutning om vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingen, er det således afdelingsbestyrelsen og ikke boligorganisationens bestyrelse, der bestemmer, i hvilken rækkefølge de forskellige arbejder igangsættes. Boligorganisationens bestyrelse kan ikke gennemføre sådanne arbejder uden afdelingsbestyrelsens samtykke, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom. Boligorganisationens bestyrelse kan dog lade nødvendige og rimelige vedligeholdelsesarbejder udføre i afdelingen, hvis arbejderne er af en sådan karakter, at de ikke uden væsentlig risiko kan afvente afdelingsbestyrelsens beslutning, jf. også afsnit 5.4

Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand, jf. lovens § 65 stk. 1, og påser, at der er god orden i afdelingen, jf. lovens § 39 En eventuel påtale kan kun ske til boligorganisationens bestyrelse. Det ligger således uden for en afdelingsbestyrelsens beføjelser at påtale vedligeholdelsestilstanden over for ejendomsfunktionærer eller at påtale overtrædelser af husordenen eller andre forhold direkte over for den enkelte lejer.

Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning, jf. afsnit 3.3 Valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan dog være overladt til afdelingsmødet, hvis den øverste myndighed har besluttet dette. Der henvises endvidere til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt fordeling af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere, og om udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere, jf. lovens § 38 Beslutning herom skal godkendes af afdelingsmødet som en del af de overordnede arbejder og aktiviteter, jf. ovenfor.

Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen. Som eksempel på forhold, der kan reguleres i husordenen, kan nævnes, at det er overladt til afdelingsmødet at bestemme, om det skal være tilladt at holde husdyr.

Afdelingsmødet kan dog ikke ved bestemmelse i husordenen tilsidesætte beboernes ret til at holde husdyr ifølge kontrakt eller individuel aftale med boligorganisationen, ligesom kompetencen til at fastsætte husordenen heller ikke kan benyttes til at indføre begrænsninger i øvrigt i de kontrakter, der er indgået med lejerne eller indføre ændringer i andre for alment boligbyggeri almindeligt gældende

bestemmelser.

Det skal understreges, at det altid er tilladt for blinde og svagtseende at holde førerhund, uanset bestemmelser herom i en boligafdelings husorden, jf. bekendtgørelsens § 127. Det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl.

Forslag til ændringer i husordenen skal af afdelingens bestyrelse forud for afdelingsmødet udsendes til samtlige lejere og skal på afdelingsmødet forelægges af afdelingsbestyrelsen. Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse, skal boligorganisationens bestyrelse forestå udsendelsen og forelæggelsen.

Afdelingsbestyrelsen skal orienteres af boligorganisationens bestyrelse - så vidt muligt forudgående - om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, jf. lovens § 39. Det er boligorganisationens bestyrelse, der foretager afskedigelser og ansættelser, men bestemmelsen forudsætter, at der i rimeligt omfang tages hensyn til afdelingsbestyrelsens og hermed beboernes ønsker.

I afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til etablering efter den 30. juni 1986, har afdelingsbestyrelsen, jf. lovens § 39 adgang til at overvære det eftersyn, Byggeskadefonden i henhold til lovens § 154 stk. 1, skal foretage inden 5 år efter byggeriets aflevering.

Afdelingsbestyrelsen skal endvidere orienteres om den rapport, der udarbejdes på baggrund af eftersynet. Det påhviler således boligorganisationens ledelse at give afdelingsbestyrelsen besked om tid og sted for 5-års eftersynet og at fremsende den udarbejdede rapport til afdelingsbestyrelsen.

Der er tillagt afdelingsmødet beføjelser om råderet i lovens §§ 69 og 70. Afdelingsmødet kan som følge heraf træffe beslutning om beboernes ret til at udføre forbedringer m.v. af boligerne ud over den fastsatte positivliste, jf. lovens § 69 og § 70. Afdelingsmødets beslutning herom skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Der henvises til afsnit 18 om råderet.

Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder skal uddelegeres til mindre grupper af beboere, f.eks. beboerne i en enkelt opgang. Baggrunden for dette er et ønske om at give beboerdemokratiet bedre muligheder for at fungere, idet der vil være mulighed for at decentralisere beslutninger, der vedrører mindre dele af en afdeling. Den enkelte boligorganisation og den enkelte afdeling kan således i vedtægterne og i forretningsordenen fastsætte præcise regler, der tager højde for den enkelte boligorganisations eller afdelings forhold.

F.eks. kan der fastsættes helt præcise rammer for, hvordan uddelegeringen skal foregå, således at unødige konflikter efterfølgende undgås. De emner, der kan være behov for at få behandlet i mindre grupper af beboere, kan eksempelvis være spørgsmål om vedligeholdelse af opgange, indgangspartier, udearealer, samt brugen af fælleslokaler m.v. Ligeledes kan man forestille sig, at der etableres en særlig genbrugsgruppe, en lokal tv-gruppe, et programpakkeudvalg, et husdyrsudvalg, et legepladsudvalg, en husordensgruppe el. lign.

5.4. Ansvar og kompetence

Uanset afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets adgang til at træffe beslutninger vedrørende afdelingens drift har boligorganisationens bestyrelse det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingens dispositioner. Dette indebærer, at boligorganisationens bestyrelse skal skride ind, hvis afdelingsbestyrelsens eller afdelingsmødets beslutninger er i strid med de gældende bestemmelser i lov om almene boliger m.v., bestemmelser udstedt i medfør af denne, bestemmelser i anden lovgivning samt bestemmelser i de lejekontrakter, boligorganisationen har indgået med den enkelte lejer. Boligorganisationens bestyrelse kan således eksempelvis forlange en rimelig standard for så vidt angår vedligeholdelse af afdelingen.

I tilslutning hertil bemærkes, at det vil lette administrationen og samarbejdet mellem boligorganisationens bestyrelse og de enkelte afdelingsbestyrelser, hvis der aftales nogle generelle retningslinier for, hvilke typer af vedligeholdelses- og reparationsarbejder boligorganisationen uden videre kan lade udføre, dog med respekt af den kompetence, der måtte være uddelegeret til en gruppe af beboere. Det skal understreges, at det altid er boligorganisationens bestyrelse, der træffer aftaler udadtil på boligorganisationens og afdelingernes vegne.

I den daglige administration af almene boligorganisationer kan der erfaringsmæssigt opstå en del problemer, ikke alene vedrørende omfanget af afdelingsbestyrelsernes, afdelingsmødernes og beboernes rettigheder og beføjelser, men tillige vedrørende de proceduremæssige og andre mere formelle spørgsmål i forbindelse med afholdelse af afdelings- og afdelingsbestyrelsesmøder.

For så vidt angår et enkelt spørgsmål af denne karakter, der har givet anledning til særlig tvivl, skal bemærkes, at afdelingsmødet, jf. § 34 stk. 1, i loven kan beslutte, at en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere medlemmer af afdelingsbestyrelsen afsættes før udløbet af funktionsperioden.

Det skal dog bemærkes, at der kun kan vælges en ny afdelingsbestyrelse eller nye medlemmer til afdelingsbestyrelsen på samme møde, hvis dette fremgår af den forud udsendte dagsorden. I modsat fald må ny afdelingsbestyrelse vælges på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette kan eventuelt indkaldes på foranledning af boligorganisationens bestyrelse. Opmærksomheden skal endvidere henledes på, at en afdelingsbestyrelse ikke kan foretage eksklusion af sine medlemmer. En afdelingsbestyrelse bør i øvrigt, hvis den er i tvivl om beboernes stilling til spørgsmål af væsentlig betydning, foranledige disse drøftet på et afdelingsmøde, eventuelt med efterfølgende urafstemning.

Det skal i tilknytning hertil understreges, at de offentlige myndigheder, der beskæftiger sig med de almene boligorganisationers forhold, dvs. kommunalbestyrelserne, normalt ikke har beføjelse til at afgøre en opstået uenighed med bindende virkning for parterne, dvs. boligorganisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelserne og de enkelte lejere.

I praksis er der ofte tale om problemer af almindelig selskabsretlig, foreningsretlig eller aftaleretlig karakter, hvis afgørelse, såfremt parterne ikke kan forhandle sig til rette, i givet fald hører under domstolene. Det samme gælder normalt for konkrete tvistigheder mellem boligorganisationerne og de enkelte lejere, f.eks. om kontraktsforståelse, varmeregnskaber, vedligeholdelsesspørgsmål, fraflytningsregninger og lignende. Kun ved domstolene kan der ske en egentlig bevisførelse og bevisbedømmelse. Bygge- og Boligstyrelsen må derfor som udgangspunkt råde parterne til at forhandle sig til rette ved hjælp af de muligheder, beboerdemokratiet giver.

5.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Det i afsnit 5.1.-5.3 beskrevne vedrørende valg af afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde samt disse organers kompetence finder tilsvarende anvendelse for kommunale og amtskommunale almene ældreboliginstitutioner. Beboerne i kommunale og amtskommunale almene ældreboliger kan således afholde afdelingsmøder og etablere en afdelingsbestyrelse efter samme regler, som gælder for almene boligorganisationer. Ligeledes finder det i afsnit 5.4 beskrevne vedrørende ansvar og kompetence også anvendelse for sådanne kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

Idet der, som nævnt i afsnit 3.2, hverken er valgt en organisationsbestyrelse eller en øverste myndighed i kommunale og amtskommunale

ældreboliger, bemærkes det dog, at det i sådanne ældreboliginstitutioner er kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, der udøver kompetencen i de tilfælde, hvor der i ovenstående er henvist til boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed.

I det omfang der i bestemmelserne henvises til, at boligorganisationen fastsætter nærmere bestemmelse om et forhold i vedtægterne, gælder det for de kommunale og amtskommunale almene ældreboliger, at nærmere bestemmelse fastsættes i en forretningsorden eller lignende, da der i sådanne boligorganisationer ikke skal udarbejdes vedtægter, jf. bekendtgørelsens § 5

5.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Det i afsnit 5.1.-5.4 beskrevne finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution. Beboerne i selvejende almene ældreboliginstitutioner kan således afholde afdelingsmøder og etablere en afdelingsbestyrelse efter samme regler, som gælder for almene boligorganisationer. I selvejende ældreboliginstitutioner er det dog, jf. afsnit 3.5, institutionens bestyrelse, der er institutionens øverste myndighed. Det er således institutionens bestyrelse, der udøver kompetencen både, hvor der i ovenstående er henvist til boligorganisationens bestyrelse og til øverste myndighed. Der henvises i øvrigt til afsnit 4.6 vedrørende valg af bestyrelsesmedlemmer i selvejende ældreboliginstitutioner.

Afsnit 6 Boligorganisationens afdelinger

Hvert byggeføretagende i en almen boligorganisation skal udgøre en særlig afdeling af den pågældende boligorganisation, jf. lovens § 16 Dette gælder også ubebyggede ejendomme. Ligeledes skal en allerede bebygget ejendom, der overtages af en almen boligorganisation, organiseres som en særlig afdeling.

Desuden er der krav om, at en række andre aktiviteter, navnlig visse sideaktiviteter, skal organiseres i en særlig afdeling af den almene boligorganisation.

6.1. Afdelingskategorier m.v.

En almen boligafdeling i en almen boligorganisation kan bestå af følgende boligtyper:

1. Almene familieboliger.
2. Almene ungdomsboliger.
3. Almene ældreboliger.

Alle tre boligtyper opføres med støtte efter lovens § 115

Der kan etableres almene boligafdelinger, der udelukkende består af en boligtype, f.eks. rene familieboliger eller ældreboliger.

Der henvises til lovens [kapitel 9](#) og Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 914 af 17. oktober 1996](#) om støtte til almene boliger m.v. og den dertil knyttede [vejledning](#).

Der er også mulighed for at integrere de forskellige boligtyper i een afdeling, f.eks. således at denne består af både af familie- og ungdomsboliger.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte, at en almen boligafdeling skal lægges sammen med en anden almen afdeling, jf. nærmere afsnit 6.3 Dette gælder også afdelinger, som består af forskellige boligtyper.

For så vidt angår lejefastsættelsen henvises til [afsnit 17](#)

Almene boligafdelinger må ikke indeholde institutioner, erhvervslokaler eller enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger, jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 2.

Boligafdelinger, der har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse før 1. januar 1992, eller som havde almennyttig status før denne dato, kan dog bibeholde eksisterende enkeltværelser, institutioner eller erhvervslokaler.

Reglen skal ses i sammenhæng med, at afdelinger i byggeri, der er opført med støtte før den nævnte dato, kan have skøde på erhvervsarealer, jf. § 3, stk. 1, i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer.

Afdelinger, som udelukkende indeholder erhvervslejemål, har almen status. Dette indebærer bl.a. adgang til fælles forvaltning af likvide midler med boligorganisationen og andre almene afdelinger. Der er byggefondsforpligtelse (dispositionsfondsforpligtelse) for ydelser vedrørende udamortiserede lån ved salg og likvidation osv., jf. afsnit 11.1 og 11.2

Opmærksomheden henledes på, at der efter § 7, stk. 2, i bekendtgørelsen om sideaktiviteter er mulighed for, at boligorganisationen kan eje erhvervslokaler i ejendomme, der erhverves med henblik på omdannelse til almene afdelinger. Et sådant ejerskab forudsætter dog kommunalbestyrelsens godkendelse.

Lejen fastsættes efter lovens § 45 stk. 2, 2. pkt., og reguleres efter bestemmelserne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. [afsnit 17](#)

Boligorganisationens byggefond er en særlig afdeling, jf. § 21 stk. 3 og kapitel 11 i bekendtgørelsen, jf. nærmere [afsnit 11](#)

Almene boligorganisationer kan etablere servicearealer med offentlig støtte i tilknytning til almene ældreboliger.

Om etablering af servicearealer med offentlig støtte henvises i øvrigt til den ovenfor nævnte [bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.](#) med tilhørende [vejledning](#).

De pågældende servicearealer kan også etableres uden offentlig støtte.

I begge tilfælde skal der oprettes en særlig afdeling, der har skøde på servicearealerne, jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 4. Afdelingen har almen status, jf. ovenfor.

Servicearealerne skal som følge heraf altid være udskilt som en selvstændig, fast ejendom enten ved udstykning eller ved opdeling en i særlig ejerlejlighed.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt - når de almene ældreboliger som servicearealer indrettes i 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. Dette skal i givet fald tinglyses i henhold til byggelovens § 27

Såfremt en almen boligorganisation efter aftale med kommunalbestyrelsen tilvejebringer institutioner og boliger, som omtalt i lovens kap. 12 skal der oprettes særlige afdelinger for disse institutioner og boliger, jf. lovens § 161 og § 163 Den pågældende afdeling har almen status, jf. bemærkningerne ovenfor.

En række af de almene boligorganisationers sideaktiviteter skal samles i nogle særlige, almene afdelinger, jf. § 21 stk. 5, i bekendtgørelsen.

Det fremgår af den omtalte bestemmelse, at der skal oprettes særlige afdelinger for følgende (side)aktiviteter:

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.

Der aflægges særskilte regnskaber for hver af disse sideaktivitetsafdelinger, jf. § 68 stk. 1, i bekendtgørelsen. Kontoplanerne for disse afdelinger er omtalt nærmere i afsnit 26

Afdelingerne for sideaktiviteter har almen status på linie med boligafdelingerne i boligorganisationen, hvilket bl.a. indebærer, at der er mulighed for fælles forvaltning af midler efter de gældende regler herom.

Der er dog fastsat en række særregler vedrørende de pågældende afdelinger, jf. afsnit 6.2

Om boligorganisationernes muligheder for at eje og administrere bl.a. erhvervslokaler, institutioner og servicearealer henvises i øvrigt til reglerne i den ovenfor nævnte bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. med tilhørende vejledning, hvor disse forhold er nærmere omtalt.

6.2. Økonomisk uafhængighed

En afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Den hæfter således hverken for andre afdelingers eller for boligorganisationens forpligtelser, jf. bekendtgørelsens § 23 stk. 1. På den anden side hæfter boligorganisationen heller ikke for en afdelings forpligtelser, medmindre den har påtaget sig en sådan hæftelse, jf. bekendtgørelsens § 23 stk. 2. Det er således eksempelvis den enkelte afdeling, der skal være debitor i henhold til pantebreve, der udstedes i forbindelse med opførelsen, eventuelle senere forbedringer og lignende.

Bestemmelserne om den økonomiske uafhængighed tager sigte på at sikre, at der ikke sker en sammenblanding af økonomien mellem afdelingerne indbyrdes og mellem afdelingerne og boligorganisationen/forretningsførerorganisationen/ en ikke almen forretningsfører, som vil kunne medføre likviditetsproblemer eller andre økonomiske problemer og dermed skabe risiko for, at eksempelvis underskud i en afdeling kan påføre andre afdelinger tab. Såvel boligorganisationens som den enkelte afdelings økonomi må derfor tilrettelægges således, at den kan hvile i sig selv, jf. dog bekendtgørelsens § 46 stk. 3, om udlån af afdelingsmidler.

For at bidrage til at sikre afdelingens økonomiske uafhængighed er det udtrykkeligt fastsat i lovens § 16 at den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen. Kravet kan dog fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, jf. lovens § 115 stk. 1, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted.

Der er fastsat en række særregler vedrørende boligorganisationens sideaktivitetsafdelinger. Hovedsigtet med disse regler er at sikre, at økonomiske mellemværender mellem boligorganisationen og de nævnte afdelinger foregår på markedsbestemte vilkår.

Boligorganisationen kan således ikke - således som det er tilfældet for andre almene afdelinger - overføre tilskud fra boligorganisationen til sideaktivitetsafdelingerne.

Sideaktivitetsafdelinger kan dog på linie med andre afdelinger opnå lån fra boligorganisationen, herunder af midler fra andre afdelinger og fra dispositionsfonden, men der er fastsat en særlig regel om forrentning af disse lån, jf. § 47 stk. 4, i bekendtgørelsen og afsnit 12

De pågældende afdelinger kan heller ikke opnå tilskud fra dispositionsfonden, jf. bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 1, og afsnit 10

Som en konsekvens af, at en afdeling for sideaktiviteter ikke kan opnå tilskud fra dispositionsfonden, er der, jf. bekendtgørelsens § 61 åbnet mulighed for, at afdelingen årligt kan foretage passende henlæggelser til konsolidering af afdelingens økonomi.

For visse sideaktiviteter gælder, at der ikke er krav om, at de indgår i en af de nævnte sideaktivitetsafdelinger. Det drejer sig om sideaktiviteter, der enten ligger tæt på boligorganisationernes kerneaktiviteter (hovedformål) uden dog at være kerneaktiviteter, eller har et meget begrænset omfang, jf. nærmere nedenfor under afsnit 26

6.3. Sammenlægning af afdelinger

To eller flere boligafdelinger kan efter bekendtgørelsens § 24 sammenlægges til een afdeling, hvis der er truffet beslutning herom af boligorganisationens øverste myndighed. Af hensyn til kommunalbestyrelsens mulighed for at udøve et effektivt tilsyn er det en forudsætning for sammenlægningen, at afdelingerne er beliggende i samme kommune. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om bebyggelser med et meget lille antal boliger, idet disse kan lægges sammen til en afdeling, såfremt kommunalbestyrelserne i de pågældende kommuner godkender sammenlægning, jf. bekendtgørelsens § 24 stk. 4.

Sammenlægningen skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger, dog med den undtagelse, at såfremt boligorganisationens ledelse i forbindelse med opførelse af nybyggeri i flere etaper har besluttet, at disse skal udgøre en afdeling, kan afdelingsmødet ikke modsætte sig dette.

Endvidere skal kommunalbestyrelsens godkendelse foreligge, hvis der er ydet statsstøtte til en af afdelingerne. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for en højere administrativ myndighed.

De pågældende afdelinger bør som udgangspunkt udgøre en samlet bebyggelse, som danner en naturlig helhed og er opført kontinuerligt. Det kan f.eks. være hensigtsmæssigt, at flere små afdelinger sammenlægges med henblik på at opnå en rationel drift af afdelingerne. Det bør dog sikres, at den sammenlagte afdeling får en passende størrelse, således at beboerdemokratiet har mulighed for at fungere.

Det må endvidere tages i betragtning, om de enkelte afdelingers økonomi gør en sammenlægning betænkelig, hvilket vil kunne være tilfældet, hvis en af afdelingerne er underfinansieret eller har et stort opsamlet underskud, der skal afvikles, mens den anden (de andre) har balance i deres økonomi.

Lejen i den sammenlagte afdeling skal fastsættes efter ensartede principper under hensyn til boligernes indbyrdes værdi, jf. lovens § 45 stk. 2. En lejeforhøjelse i een af afdelingerne vil ofte være nødvendig, og lejetilpasningen bør gennemføres på en måde, der tager fornødent hensyn til de nuværende beboere, f.eks. gradvis eller i forbindelse med en forhøjelse af den sammenlagte afdelings samlede leje. Tilpasningen skal dog være gennemført senest 10 år efter sammenlægningen, jf. bekendtgørelsens § 77 stk. 2. Når lejetilpasningen er gennemført, må der ikke være lejeforskelle, som er begrundet i forskellige kapitaludgifter og lign., men kun forskelle som har baggrund i boligernes indbyrdes værdi.

Om afståelse og sammenlægning m.v., hvor der samtidig er involveret ejendomme, der tilhører andre almene boligorganisationer, en selvejende institution eller en kommune, henvises til reglerne i kap. 21 i bekendtgørelsen og [afsnit 22](#) nedenfor.

6.4. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller amtskommune

De regler, som er beskrevet ovenfor i [afsnit 6.1 - 6.3](#) gælder ikke for almene ældreboliger, der ejes af en kommune eller en amtskommune. Kommuner og amtskommuner har kun adgang til at opføre almene ældreboliger, og kan ikke stå som ejer af andre former for alment byggeri.

6.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Selvejende institutioner, som ejer almene ældreboliger kan kun bestå af een boligafdeling, jf. bekendtgørelsens § 25 stk. 1. Bestemmelsen udelukker ikke, at den selvejende institution har afdelinger, der ikke er boligafdelinger, jf. nedenfor.

Da de omtalte selvejende institutioner, altid vil have boliger med tilsagn om offentlig støtte efter 1. januar 1997, indebærer dette, at disse institutioner som hovedregel ikke må eje erhvervarealer, jf. [afsnit 6.1](#) ovenfor.

Der er ikke krav om etablering af Byggefond i de nævnte institutioner, hvorfor der ikke er krav om en særlig afdeling til en sådan fond.

De omtalte bestemmelser om servicearealer finder derimod tilsvarende anvendelse for selvejende institutioner, som ejer almene ældreboliger.

Derimod gælder reglerne vedrørende de såkaldte kapitel 12-institutioner ikke for selvejende institutioner.

Selvejende institutioner har også mulighed for i et vist omfang at udøve sideaktiviteter, og er ligeledes omfattet af de ovenfor omtalte regler om oprettelse af særlige sideaktivitets-afdelinger. Der kan dog alene blive tale om at oprette de i bekendtgørelsen § 21 stk. 5, nr. 1) og 3) nævnte sideaktivitets-afdelinger, jf. bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. med tilhørende [vejledning](#).

Hvad angår spørgsmålet om økonomisk uafhængighed, jf. [afsnit 6.2](#) ovenfor, gælder ifølge lovens § 16 at de almene ældreboliger, som ejes af en selvejende institution, skal udgøre en selvstændig økonomisk enhed. Denne enhed kan kun behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de ældreboliger, som tilsagnet om offentlig støtte vedrører.

Da de selvejende institutioner alene kan indeholde en boligafdeling, kan der ifølge sagens natur ikke blive tale om sammenlægning af boligafdelinger inden for den pågældende institution, jf. [afsnit 6.3](#) ovenfor.

Om afståelse og sammenlægning m.v., hvor der samtidig er involveret ejendomme, der tilhører andre selvejende institutioner, en almen boligorganisation eller kommunalt ejede ældreboliger henvises til reglerne i kapitel 21 i bekendtgørelsen og [afsnit 22](#) nedenfor.

Afsnit 7

Afdelingernes administration

Boligorganisationens bestyrelse har ansvaret for administrationen af afdelingerne, jf. bekendtgørelsens § 12 stk. 1. Administrationen skal være forsvarlig og tilrettelægges efter rationelle metoder samtidig med, at forvaltningsudgifterne skal holdes på det lavest mulige niveau, jf. lovens § 7 stk. 1.

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der efter bekendtgørelsens § 6 stk. 2, nr. 2, beslutter, om boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen forretningsførerorganisation, et alment andelselskab eller af en advokat. Denne beslutning kan ikke delegeres til organisationsbestyrelsen. Det er boligorganisationens bestyrelse, der i så fald ansætter forretningsfører.

Aftaler om forretningsførelse skal indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler, og de indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige, jf. bekendtgørelsens § 12 stk. 3. Vilklårene i en administrationsaftale skal tilgodese boligorganisationens tarv bedst muligt samtidig med, at forretningsførelsen skal kunne foregå på en rimelig måde.

Der er ikke fastsat nærmere regler om varigheden af forretningsføreraftaler eller om opsigelsesvarsler - dette er dermed overladt til parterne. Omkring opsigelsesvarsler bemærkes, at såfremt der ikke i aftalen er fastsat en udtrykkelig bestemmelse om opsigelse, vil boligorganisationen efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse kunne frigøre sig af aftalen med passende varsel.

Hvis der ikke er truffet beslutning om forretningsførelse, kan organisationsbestyrelsen ansætte eget personale og dermed opbygge egen administration. Boligorganisationen afholder udgifterne til afdelingernes administration. Ansætter bestyrelsen en fremmed forretningsfører, betales denne af boligorganisationen.

7.1. Administrationsudgifter

En almen boligorganisationens administrationsudgifter vil typisk bestå af udgifter til bestyrelsesarbejde, sekretariatsvirksomhed, udlejning, inspektion, bogholderi, revision og byggesager. Væsentlige udgiftsposter kan være lønudgifter, lokaleudgifter og edb-udgifter.

De samlede administrationsudgifter i boligorganisationen kan deles op i administrationsområderne "egne afdelinger i drift", "byggearbejder" og "ekstern administration". Inden for hvert af disse administrationsområder skal indtægterne dække udgifterne, således at

de eksisterende afdelingers beboere f.eks. ikke kommer til at betale for boligorganisationens byggeadministration ved opførelsen af en ny afdeling. Eller med andre ord: Der skal budgetteres og konteres kostægte i organisationen.

Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om boligorganisationens administrationspolitik, jf. bekendtgørelsens § 6 stk. 2, nr. 3, og dermed om det generelle serviceniveau og administrationsudgifternes størrelse i organisationen. De enkelte afdelinger kan efter bekendtgørelsens § 28 stk. 2, vælge administrative tillægsydelse.

Dette betyder, at der kan være en vis forskel på udgifterne til administration i de forskellige organisationer og i de enkelte afdelinger. Yderligere er der forskel på, hvor megen administrativ indsats, der fordres i boligorganisationer med mange små afdelinger i forhold til boligorganisationer med store afdelinger. En anden faktor, der påvirker administrationsudgifterne, er, hvor mange afdelinger, der er samspilramte med byggeskadesager, store fraflytningsprocenter og dårlig social funktion m.v.

Man må dog til stadighed have for øje, at udgifterne til administration skal holdes på det lavest mulige niveau. Dette gælder også, selv om det indebærer nedskæringer i medarbejderstaben, som følge af bortfald af arbejdsfunktioner, f.eks. fordi en boligorganisation ikke igangsætter nybyggeri i samme omfang som tidligere.

Der er ikke noget krav om, at en boligorganisation administrative medarbejdere (inkl. inspektørerne, jf. nedenfor) skal registrere deres forbrug af tid på de enkelte administrationsområder eller på de enkelte afdelinger. Fordelingen vil normalt kunne ske på baggrund af et skøn, men en egentlig registrering af tidsforbruget kan være en hjælp i nogle tilfælde, f.eks. når boligorganisationen skal prissætte tillægsydelser.

Omkring afgrænsningen af inspektørfunktionerne i forhold til ejendomsfunktionærernes funktioner gælder det, at ejendomsfunktionærarbejde, som måtte blive udført af en inspektør, skal medtages på den enkelte afdelings regnskab som en driftsudgift. Det vil i nogle tilfælde indebære, at inspektøren skal føre timesedler m.v. Yderligere vejledning om, hvilke arbejdsopgaver, der hører under inspektøren, kan gives af regnskabskonsulenttjenesten under Landsbyggefonden.

For at sikre sammenlignelighed mellem organisationer med egne og organisationer med lejede administrationslokaler skal der i administrationsudgifterne medtages et beløb til intern forrentning af friværdien af egne administrationslokaler (egenkapital bundet i administrationsejendom). Herom henvises til bekendtgørelsens § 27 stk. 2, og til gennemgangen af regnskabskonti.

Som nævnt er det den enkelte boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutninger om administrationen. For datterorganisationer under en forretningsførerorganisation er det således den enkelte datterorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om administrationen.

For at give beboere i afdelinger under en datterorganisation af en almen forretningsførerorganisation mulighed for at vurdere, hvad administrationsudgifterne anvendes til, er det vigtigt, at oplysninger om administrationsudgifterne - og disses indbyrdes fordeling på forretningsførerorganisation og de enkelte datterorganisationer - fremstår på en overskuelig måde.

Er en datterorganisation utilfreds med betjeningen i sin forretningsførerorganisation, f.eks. fordi administrationen er for dyr eller for dårlig, kan det overvejes at opsiges forretningsføreraftalen og skifte til en anden forretningsfører eller opbygge egen administration.

Som nævnt i indledningen til [afsnit 7](#) skal forretningsføreraftaler indgås skriftligt og med klare opsigelsesregler. I mange forretningsføreraftaler er der en opsigelsesbestemmelse, som giver datterorganisationerne adgang til opsigelse med f.eks. 5 års varsel. Hvis der ikke er fastsat bestemmelse om opsigelsesvarsel, følger det efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse af almindelig dansk aftaleret, at en datterorganisation, der er en selvstændig juridisk person, vil kunne frigøres fra forretningsføreraftalen med et passende varsel.

Der er ikke adgang for den enkelte afdeling til at vælge en anden administrator. Afdelingen er "født" som en integreret del af en bestemt boligorganisation, og det er boligorganisationens bestyrelse, der ansætter administratoren efter beslutning herom af den øverste myndighed, jf. herom under indledningen til [afsnit 7](#).

Via beboerdemokratiet har beboerne indflydelse på valget, da de efter lovens bestemmelser har flertallet i såvel organisationsbestyrelsen som i den øverste myndighed.

En særlig form for administratorskift kan dog ske ved en total overførsel af en afdeling fra en boligorganisation til en anden. Det forudsætter bl.a. enighed mellem de to boligorganisationer og kommunalbestyrelsens medvirken. Overførelse griber ind i den afgivende organisations økonomi, fordi der skal overføres en forholdsmeæssig del af dispositionsfond m.v.

Som nævnt skal byggesagshonorarerne fuldt ud dække administrationsudgifter i forbindelse med byggesager i bred forstand. Det indebærer bl.a., at underskud på den almindelige drift principielt ikke må dækkes via byggesagshonorarer.

En total balance mellem udgifter og indtægter ved byggeadministration inden for det enkelte regnskabsår vil ikke altid kunne opnås. Eksempelvis afholdes en del af administrationsudgifterne ved nybyggeri ofte i et andet regnskabsår end det, hvori byggesagshonoraret udbetales. Den forskydning, der her er tale om, skal reguleres over arbejdskapitalen.

Der opkræves byggesagshonorarer og beløb til dækning af bestyrelsesudgifter i forbindelse med nybyggeri, jf. bekendtgørelsens § 29 stk. 1.

Af bekendtgørelsens § 29 stk. 2, fremgår, at boligorganisationen også i visse tilfælde skal opkræve byggesagshonorarer og bestyrelsesudgifter fra afdelinger i drift. Det skal ske, når der er tale om gennemførelse af den type arbejder, som er omfattet af lovens §§ 37-38. Disse bestemmelser omfatter bl.a. gennemførelsen af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg og ekstraordinære renoveringsarbejder i en afdeling. Endvidere kan opkræves byggesagshonorar m.v. i forbindelse med udbedring af byggeskader og gennemførelse af øget vedligeholdelse, ombygning af ledige lejligheder og forbedring af miljøet, hvortil ydes støtte fra Landsbyggefonden efter lovens § 91 stk. 2. Gennemførelsen af arbejderne kræver godkendelse på et afdelingsmøde, idet et nedstemt forslag dog vil kunne gennemføres efter pålæg fra kommunalbestyrelsen.

Bekendtgørelsens § 29 stk. 2, afgrænser, hvilke arbejder, der skal udløse byggesagshonorar, i forhold til vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder m.v., der ikke skal udløse honorar. I praksis indebærer bestemmelsen som altovervejende hovedregel, at der skal beregnes honorar for alle arbejder, der medfører huslejeforhøjelser. Herved sikres beboerne direkte indflydelse på honorarets betaling, da honoraret skal fremgå af de økonomiske oplysninger, som fremlægges for afdelingsmødet forud for vedtagelsen. På denne måde kommer kun de afdelinger, som byggeadministrationsudgifterne vedrører, til at betale for administrationen.

Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end de ovennævnte, jf. bekendtgørelsens § 29 stk. 3.

Visse vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er dog så administrationskrævende, at det ville være urimeligt at afskære

boligorganisationen fra at beregne byggesagshonorar. Den ekstra administrationsudgift skulle nemlig i givet fald bæres af samtlige boligorganisationens afdelinger. Derfor kan organisationen med tilsynsmyndighedens (kommunalbestyrelsens) godkendelse tage byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. bekendtgørelsens § 29 stk. 3, 2. pkt.

Byggesagshonorarer og bestyrelsesudgifter beregnes efter de regler, der gælder for støtte til nybyggeri. Der kan naturligvis kun opkræves beløb i det omfang, der er udgifter til de pågældende formål. Der kan således ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelsesudgifter, hvis beløbet reelt ikke tilgår boligorganisationens bestyrelsesmedlemmer. Honoraret er en lønindtægt, og skal dermed indgå i de enkelte bestyrelsesmedlemmers skattepligtige indkomst. Der er principielt ikke noget til hinder for, at bestyrelsesmedlemmerne kan vælge at lade honoraret videregå til andre formål, men honoraret skal i så fald være beskattet forinden hos det enkelte bestyrelsesmedlem.

Det skal bemærkes, at byggesagshonorarer bl.a. dækker forretningsføreransvar, og at der derfor i begrebet "udgifter" ovenfor kan medregnes beløb til dækning heraf.

7.2. Administrationsbidrag

Ved boligorganisationernes fastsættelse af administrationsbidrag skal der budgetteres så kostægte som muligt, uden at der kræves en egentlig tidsregistrering. Det betyder bl.a., at der ved budgetteringen skal sikres dækning af udgifter til administration, fratrukket indtægter fra byggesager, hvor der skal opkræves særskilt byggesagshonorar, fra lovmæssige gebyrer samt fra ekstern administration.

Boligorganisationens nettorenteindtægter, der stammer fra en fælles forvaltning af egne boligafdelingers midler, må ikke indgå i budgetteringen af bidraget, jf. bekendtgørelsens § 27 stk. 1. Denne bestemmelse fastslår, at afdelinger i drift tilsammen betaler administrationsbidrag, som dækker driftsadministrationen i snæver forstand.

Disse regler muliggør, at den enkelte afdelings betaling af administrationsbidrag i højere grad afspejler administrationsforbruget. Herved kan omkostningsbevidstheden forøges, idet udgifterne til det valgte serviceniveau synliggøres.

Boligorganisationen kan vælge mellem tre forskellige metoder, når den samlede budgetterede administrationsbetaling fra boligafdelinger i drift skal fordeles på de enkelte afdelinger i form af administrationsbidrag.

Den første metode er nævnt i bekendtgørelsens § 28 stk. 1. Efter denne metode - der er hovedreglen - fastsættes administrationsbidraget til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Den anden metode fremgår af bekendtgørelsens § 28 stk. 2, og indebærer en opdeling af administrationsbidraget i et grundbidrag for en grundydelse og tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration, dvs. den administration, som er **nødvendig** for at drive afdelingerne, så lovens krav om forsvarlig forvaltning og beboerdemokrati er opfyldt. Grundydelsen skal derfor som minimum omfatte betaling for de tunge administrationsområder som udlejnings-, fraflytnings-, inspektions- og regnskabsadministration.

Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Tillægsydelse, som udgøres af alle de ydelser, der ikke er med i grundydelsen, kan tilbydes og vælges af afdelingerne. Tillægsydelserne prissættes af boligorganisationen. Priserne på de enkelte ydelser skal fremgå af budgettet/regnskabet.

Derved er det den enkelte afdeling, som - via beboerdemokratiet, jf. lovens [kapitel 2](#) - selv afgør, hvor meget service den ønsker fra boligorganisationen i form af tillægsydelser og dermed hvor stort et administrationsbidrag, der skal betales.

Vedrørende prissætningen henvises til bemærkningerne til konto 601.1. i [afsnit 26](#)

Den tredje metode er en variant af den anden, og er nævnt i bekendtgørelsens § 28 stk. 3. Efter denne metode kan grundbidraget deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsafklæggelse.

Boligorganisationen har hermed mulighed for at tilpasse den samlede bidragsstørrelse til de faktiske (mer)omkostninger pr. lejemålsenhed, der typisk er forbundet med de små afdelingers budget- og regnskabsudarbejdelse. Resultatet vil blive, at beboere i boligorganisationens små afdelinger kommer til at betale højere administrationsbidrag pr. lejemålsenhed end beboerne i boligorganisationens store afdelinger. Ordningen kan øge incitamentet til at sammenlægge små afdelinger.

Ved beregning af administrationsbidrag skal anvendes den fordelingsnorm, som fremgår af bekendtgørelsens § 28 stk. 4. Herved kommer man frem til hver enkelt afdelings betaling for boligorganisationens administration.

Specielt bemærkes om erhvervslokaler, at fordelingsnormen - med en beregning på 1 lejemålsenhed pr. påbegyndt 60 m² skal følges, selv om de pågældende erhvervslokaler på grund af den markedsbestemte leje eventuelt kun kan udlejes med tab. I så fald må tabet, ligesom andre lejetab i en afdeling, dækkes af afdelingens boligdel. Ligger erhvervslokalerne i en ren erhvervsafdeling, bliver der tale om et underskud på driften.

Servicearealer indgår også ved beregningen af fordelingsnormen med samme vægt som erhvervslejemål, dvs. 1 lejemålsenhed pr. påbegyndt 60 m².

Uanset hvilken af de tre metoder for beregning af administrationsbidrag, boligorganisationen vælger, sker den lejemæssige fordeling af administrationsbidrag inden for den enkelte afdeling ikke pr. lejemål, men efter de lejefordelingsregler, der fremgår af bekendtgørelsens §§ 77-78. De enkelte lejemål i en afdeling betaler således ofte forskellige beløb for organisationens administration, afhængig af lejemålens indbyrdes værdi (størrelse og udstyr m.v.), jf. [afsnit 17](#).

For forretningsførerorganisationerne gælder de samme regler som for de øvrige boligorganisationer.

På grund af den forskel, der kan være mellem de enkelte datterorganisationers måde at håndtere administrationen på, har forretningsførerorganisationerne mulighed for at fastsætte forskellige grundbidrag pr. lejemålsenhed i drift i de forskellige datterorganisationer, jf. bekendtgørelsens § 30. Varetager en datterorganisation således selv udlejningsadministrationen, bør bidraget til forretningsførerorganisationen alt andet lige være lavere end i den datterorganisation, der ikke selv står for udlejningen.

7.3. Kommunalbestyrelsens tilsyn

Hvis en boligorganisationens administrationsudgifter har tendens til at stige ud over et rimeligt niveau, f.eks. på grund af opførelse af en dyr

administrationsbygning, har kommunalbestyrelsen som et led i sit tilsyn mulighed for at gribe ind med restriktioner. Der kan f.eks. fra kommunens side skrives ind, hvis de årlige udgifter til administration bliver urimeligt store. Kommunalbestyrelsen kan endvidere direkte nedlægge forbud mod en konkret påtænkt erhvervelse af en bygning. Har en boligorganisation købt sig, vil kommunalbestyrelsen også kunne gennemtvinge en billigere løsning af lokaleproblemet. I denne forbindelse skal specielt nævnes, at lovens § 28 om kommunal forhåndsgodkendelse af væsentlige forandringer af almene boligorganisationers ejendomme også gælder ved forandringer af administrationsejendomme.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt som tilsynsmyndighed altid gribe ind over for et administrationsbidrag, den generelt eller konkret finder er for højt. En kommunalbestyrelse vil endvidere have mulighed for at fastsætte normtal for administrationsbidraget, afpasset efter de konkrete forhold. Normtal vil kunne fastsættes såvel for det totale administrationsbidrag som for grundbidrag eller for grundbidragets bestanddele.

7.4. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Bestemmelserne i bekendtgørelsens § 26 § 28 stk. 1, 2, 4 og 5 samt § 29 finder også anvendelse for almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en amtskommune, jf. bekendtgørelsens § 31

Kommunalbestyrelsen eller amtsrådet kan således vælge at lade en almen forretningsfører forestå administrationen af de kommunale ældreboliger - i så fald kan forretningsfører beregne sig et honorar efter de tilsvarende regler, som gælder for administrationen af almene boligafdelinger, jf. afsnit 7.1

Kommunalbestyrelsen eller amtsrådet kan alternativt selv vælge at forestå administrationen, og kan i så fald efter bekendtgørelsens § 27 stk. 3, beslutte at opkræve et administrationsbidrag. Der kan alene opkræves et bidrag svarende til de faktiske administrationsudgifter, og det er et krav, at kommunen kan fremlægge dokumentation herfor.

Det forudsættes samtidig, at det kommunale administrationsbidrag opgjort pr. lejemålsenhed ikke overstiger niveauet for det administrationsbidrag, som betales af almene boligafdelinger beliggende i kommunen/amtet.

7.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution finder reglerne for de kommunale og amtskommunale almene ældreboliger tilsvarende anvendelse, jf. ovenstående afsnit 7.4

Forestår institutionen selv driften af boligene, opkræves der dog ikke et egentligt administrationsbidrag, idet den samlede husleje i henhold til balanceløseprincipper blot skal dække samtlige udgifter - fordelingen af driftsudgifterne, herunder administrationsudgifterne, på de enkelte boliger sker efter deres indbyrdes værdi.

Institutionens bestyrelse har den kompetence, der i henhold til det anførte er tillagt de almene boligorganisationers øverste myndighed og bestyrelse.

Afsnit 8 Egenkapital

Bestemmelserne om almene boligorganisationers, almene forretningsførerorganisationers og almene andelsselskabers egenkapital er indeholdt i bekendtgørelsens § 32 stk. 1 og 2.

8.1. Almene boligorganisationers egenkapital

Bekendtgørelsens § 32 opregner i stk. 1, de bestanddele, som almene boligorganisationers egenkapital udgøres af:

1. Midler i dispositionsfonden.

De nærmere bestemmelser om dispositionsfonden findes i lovens § 20 i bekendtgørelsens kapitel 10 og i denne vejlednings [afsnit 10](#)

2. Eventuel arbejdskapital.

De nærmere bestemmelser om arbejdskapitalen findes i lovens § 19 i bekendtgørelsens kapitel 9 og i denne vejlednings [afsnit 9](#)

3. Garantikapital i almene garantiorganisationer og organisations-andele i almene andelsboligorganisationer og almene andels-selskaber.

Garantikapital og organisationsandele udgør den oprindelige del af en boligorganisationers egenkapital. I modsætning til almene garantiorganisationer, almene andelsboligorganisationer og almene andelsselskaber har selvejende boligorganisationer ikke nogen oprindelig egenkapital. Almene garantiorganisationer kan udbetale udbytte til garanterne. Den oprindelige egenkapital forudsættes først og fremmest placeret som grundlag for den almene boligorganisationers virke. Midlerne må placeres med respekt af en rimelig likviditet, således at indskydernes midler normalt vil kunne realiseres, idet en andelshaver til enhver tid kan opsiges sit medlemskab af andelsboligorganisationen eller andelsselskabet og kræve sin andel tilbagebetalt, ligesom også en garant under visse betingelser kan kræve, at garantiorganisationen overtager den pågældendes garantibeviser til deres værdi, jf. de for disse garantiorganisationer gældende normalvedtægter.

Ud over disse tre bestanddele af egenkapitalen, kan tillige nævnes en yderligere, som dog alene vedrører den regnskabsmæssige opgørelse af den almene boligorganisationers egenkapital, og derfor ikke er medtaget i bekendtgørelsens § 32

4. Opskrivningshenlæggelser.

Årsregnskabslovens principper for gevinst/opskrivning og tab/nedskrivning skal anvendes i forbindelse med såvel obligationsbeholdninger som administrationsejendomme. Som led i den generelle præcisering af egenkapitalforhold i almene boligorganisationer er der derfor etableret særlige konti på organisationsniveau for urealiserede gevinster ved opskrivning af obligationsbeholdning og administrationsejendom, jf. bemærkningerne i [afsnit 25](#) konto 804.

Det skal understreges, at egenkapitalen ikke kan bestå af yderligere bestanddele, end de her nævnte.

8.2. Almene forretningsførerorganisationers og almene andelsselskabers egenkapital

Almene forretningsførerorganisationers og almene andelsselskabers egenkapital udgøres af de samme midler, som de almindelige boligorganisationers egenkapital. For forretningsførerorganisationers og andelsselskabers vedkommende gælder dog særlige regler for dispositionsfonden, jf. bekendtgørelsens § 32 stk. 2.

Forretningsførerorganisationer og andelsselskaber har som hovedregel ikke pligt til at etablere en dispositionsfond.

Undtaget herfra er den situation, at kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 19 har fastsat et maksimum for forretningsførerorganisationens eller andelsselskabets arbejdskapital. I så fald **skal** forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet etablere en dispositionsfond.

Herudover **kan** forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet altid beslutte at etablere en dispositionsfond. Beslutningen har virkning for det følgende regnskabsår. Tilsvarende vil forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet kunne omgøre en sådan beslutning med den virkning, at dispositionsfonden nedlægges fra og med det følgende regnskabsår.

Nedlægges en dispositionsfond, skal midlerne i denne overføres til forretningsførerorganisationens eller andelsselskabets arbejdskapital.

8.3. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution

Reglerne i dette afsnit om egenkapital gælder ikke for disse almene ældreboliger.

Afsnit 9 Arbejdskapital

Arbejdskapitalen er den disponible del af en almen boligorganisation, en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskabs egenkapital, jf. ovenfor under afsnit 8.1

Denne arbejdskapital kan udgøres såvel af likvide midler som af midler, der er bundet i boligorganisationens anlægsaktiver.

Der er ikke noget krav om, at boligorganisationerne skal have en arbejdskapital, men de er berettiget til at opbygge en sådan.

Opbygningen af arbejdskapitalen kan ske ved overførsel af overskud på boligorganisationens drift, der ikke medgår til dækning af opsamlede underskud fra forudgående år.

Et sådant overskud kan eksempelvis opstå som følge af nettorenteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster), som ikke medgår til dækning af et eventuelt tilskud til afdelinger, til forrentning af dispositionsfondens midler og af afdelingsmidler, som forvaltes af boligorganisationen. En godkendt forretningsførerorganisation kan endvidere opnå en vis nettorenteindtægt ved forrentning af datterorganisationernes midler, når disse forvaltes af forretningsførerorganisationen.

Et driftoverskud vil endvidere kunne fremkomme ved salg af boligorganisationens anlægsaktiver, bortset fra administrationsbygningen (hvor indtægten tilfalder dispositionsfonden), ved overskud fra administrationsbidrag eller fra eventuelle byggesagshonorarer. Det skal dog understreges, at der **ikke** må budgetteres med et overskud fra administrationsbidrag, ligesom byggesagshonorarer skal modsvare boligorganisationens faktiske omkostninger i forbindelse med byggesagen.

I en garantiorganisation træffer garantforsamlingen beslutning, om der skal udbetales udbytte af den oprindelige egenkapital til garanterne. Det er imidlertid en forudsætning for udbetalingen, at arbejdskapitalen efter udbetaling ikke bliver negativ, jf. bekendtgørelsens § 8 stk. 1.

Andelsbeviser forrentes ikke.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte et maksimum for såvel en almen boligorganisation, en almen forretningsførerorganisation som et alment andelsselskabs arbejdskapital.

Det er overladt til kommunalbestyrelsen selv at skønne, hvor stort dette maksimum skal være. Efter bekendtgørelsens § 34 stk. 2, skal beløbet fastsættes som et fast kronebeløb pr. lejemålsenhed, jf. om lejemålsenheder i bekendtgørelsens § 28 stk. 4.

Det er ligeledes overladt til kommunalbestyrelsen at afgøre, hvor længe et sådant maksimum skal gælde. Er der fastsat et maksimum, skal dette efter bekendtgørelsens § 34 stk. 2, reguleres en gang årligt i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks.

Hvis det maksimum, kommunalbestyrelsen har fastsat for arbejdskapitalen, på balancetidspunktet overskrides, tilfalder det overskydende beløb boligorganisationens dispositionsfond. Midler, der således er tilført dispositionsfonden, forbliver i dispositionsfonden, uanset om kommunalbestyrelsen senere ophæver det fastsatte maksimum for arbejdskapitalen.

For forretningsførerorganisationer og andelsselskaber medfører kommunalbestyrelsens fastsættelse af et maksimum for arbejdskapitalen en pligt for forretningsførerorganisationen og andelsselskabet til at etablere en dispositionsfond.

Som nævnt er det overladt til kommunalbestyrelsens skøn, om der skal fastsættes et maksimum for arbejdskapitalen, og hvor stort dette i bekræftende fald skal være. Dette gælder også, hvis der ønskes fastsat et maksimum ikke alene for en forretningsførerorganisation, men tillige for en eller flere af dens datterorganisationers arbejdskapital. Der er således intet til hinder for, at der fastsættes et maksimum for forretningsførerorganisationens arbejdskapital og et eller flere andre maksima for datterorganisationernes arbejdskapital.

Beslutningen om, hvorvidt der skal fastsættes et maksimum for forretningsførerorganisationens og/eller en eller flere af dens datterorganisationers arbejdskapital og i bekræftende fald, hvor stort dette maksimum skal være, træffes af den pågældende boligorganisationens hjemstedskommune.

Det ovenfor anførte gælder også en eventuel maximering af arbejdskapitalen i andelsselskaber og i boligorganisationer, der administreres af andelsselskabet.

Der er ikke fastsat regler for, hvad arbejdskapitalen skal anvendes til. Arbejdskapitalen forudsættes imidlertid anvendt til udgifter vedrørende den daglige drift. Arbejdskapitalen kan endvidere anvendes til udbetaling af tilskud til afdelingerne.

Herudover vil arbejdskapitalen kunne anvendes til dækning af ikke godkendte merudgifter ved nybyggeri eller lignende, til erstatninger, som boligorganisationen er blevet pålagt samt til finansiering af større driftsmidler (edb-udstyr, kontorinventar og lignende). Endelig vil arbejdskapitalen kunne anvendes til finansiering af administrationsejendom.

Det skal dog understreges, at midler fra arbejdskapitalen kun må anvendes til aktiviteter, der ligger inden for boligorganisationens formål eller til de sideaktiviteter, som boligorganisationen lovligt kan indføre. Der henvises i den forbindelse til Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.](#) med tilhørende [vejledning](#).

Specielt f.s.v. angår administrationsejendomme bemærkes, at selvom der er anvendt midler fra arbejdskapitalen til finansiering af en administrationsejendom, vil et eventuelt nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen skulle tilfalde boligorganisationens dispositionsfond. Undtaget herfra er naturligvis forretningsførerorganisationer og andelsselskaber uden dispositionsfond.

Reglerne om arbejdskapital gælder ikke for disse boligtyper. For afdelinger indeholdende almene ældreboliger tilhørende en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution, skal overskud, ud over det, der anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år, anvendes til ekstraordinære henlæggelser, jf. bekendtgørelsens § 74 stk. 2, 2. pkt.

Afsnit 10

Dispositionsfond

I alle almene boligorganisationer **skal** der etableres en dispositionsfond, hvortil boligorganisationen skal foretage henlæggelser i form af bidrag fra afdelingerne. Bidragene er obligatoriske, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse, jf. nærmere nedenfor under 10.1

I almene forretningsførerorganisationer og i almene andelsselskaber **kan** der etableres en dispositionsfond, hvis forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet beslutter dette. Der **skal** etableres en dispositionsfond, hvis kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for forretningsførerorganisationens eller andelsselskabets arbejdskapital.

Har forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet besluttet at etablere en dispositionsfond, gælder denne beslutning for det kommende regnskabsår.

Uanset om forretningsførerorganisationens eller andelsselskabets dispositionsfond er etableret frivilligt ved organisationens eller andelsselskabets beslutning, eller den er obligatorisk, skal der dog ikke ske en særlig opbygning af dispositionsfonden ved direkte bidrag som til dispositionsfonden i de øvrige boligorganisationer.

Hvis forretningsførerorganisationen eller andelsselskabet har en dispositionsfond - uanset om den er frivilligt etableret eller obligatorisk - vil den kunne anvendes til de samme formål, som de øvrige almene boligorganisationers dispositionsfond.

10.1. Dispositionsfondens opbygning

Efter bekendtgørelsens § 36 stk. 1, indgår i almene boligorganisationers dispositionsfond:

1. Særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger, dog undtaget de i bekendtgørelsen § 21 stk. 5, nævnte afdelinger.
2. Overskud på en afdelings drift, medmindre overskuddet anvendes til ekstraordinære henlæggelser efter bekendtgørelsens § 74
3. Overskud på boligorganisationens drift, i det omfang overskuddet overstiger et af kommunalbestyrelsen fastsat maksimum for boligorganisationens arbejdskapital.
4. Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i boligorganisationens afdelinger.
5. Friværdi af boligorganisationens administrationsejendom samt nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen.
6. Nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24 i lov om almene boliger m.v. eller ved, at byggefondens indestående i en afdeling gøres likvidt efter bekendtgørelsens § 43 stk. 1.
7. Nettoprovenu, som efter betaling af gæld og indfrielse af beboerindskud med eventuelt indekstillelag, fremkommer ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling.
8. Nettoprovenu ved likvidation efter salg af en afdeling, der er opført med salg for øje.
9. Likvide midler, der fremkommer ved forrentning eller hel eller delvis tilbagebetaling af lån, ydet af boligorganisationens byggefond.
10. Likvide midler, som boligorganisationen beslutter at overføre fra sin arbejdskapital.
11. Forrentning af dispositionsfondens midler.

I almene forretningsførerorganisationer og almene andelsselskabers dispositionsfond indgår, jf. bekendtgørelsens § 36 stk. 2:

1. Overskud på boligorganisationens drift, i det omfang overskuddet overstiger et af kommunalbestyrelsen fastsat maksimum for boligorganisationens arbejdskapital.
2. Friværdi af boligorganisationens administrationsejendom samt nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen.
3. Likvide midler, som boligorganisationen beslutter at overføre fra sin arbejdskapital.
4. Forrentning af dispositionsfondens midler.

Som nævnt skal der kun ske direkte bidrag til dispositionsfonden i almene boligorganisationer, mens afdelingerne ikke skal betale bidrag til en evt. dispositionsfond i almene forretningsførerorganisationer.

Bidragets størrelse fastsættes efter ensartede principper for samtlige boligorganisationers afdelinger. Bidraget fastsættes således til ens beløb for hver lejemålsenhed i samtlige afdelinger.

Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 162 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden for boligorganisationen som helhed i likvide midler udgør mindst 3.123 kr. pr. lejemålsenhed, jf. om lejemålsenheder i bekendtgørelsens § 28 stk. 4.

Anvendelsen af lejemålsenheder ved beregningen af bidragets størrelse bevirker, at man ikke kan fastsætte graduerede bidrag for henholdsvis enkeltværelser og erhvervslejemål. Det behov, der måtte være herfor, er der taget højde for ved fastsættelsen af lejemålsenhederne.

Hvis dispositionsfonden nedbringes under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed, skal der på ny foretages årlige henlæggelser.

De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks med pristallet for april måned 1996 som basis. Reguleringen foretages een gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 1997.

Modtagne bidrag skal henlægges til fonden uanset boligorganisationens driftsresultat.

Samtlige almene afdelinger, det vil sige afdelinger, der alene består af beboelse, eller afdelinger, der udelukkende består af erhverv, skal bidrage til dispositionsfonden, indtil denne har nået sit minimum. Dette er tilfældet, selv om en afdeling for sit vedkommende tidligere måtte have indbetalt minimumsbeløbet (3.123 kr. med tillæg af pristalsregulering) for samtlige lejemaal i denne afdeling. Har dispositionsfonden eksempelvis nået sit minimum, således at afdelingerne eventuelt ikke længere betaler bidrag, og opføres der herefter et nyt byggeri, skal samtlige afdelinger, og ikke blot den nye afdeling, bidrage til dispositionsfonden, indtil denne på ny har nået sit nye forhøjede minimum.

Det er overladt til boligorganisationens egen afgørelse, om der fortsat skal opkræves bidrag fra afdelingerne, når dispositionsfonden har nået sit minimum.

Er boligorganisationen organiseret som en forretningsførerorganisation, der bygger gennem datterorganisationer, er hver datterorganisation en selvstændig, almen boligorganisation, der skal foretage henlæggelser til en særskilt dispositionsfond. Selve forretningsførerorganisationen er derimod ikke forpligtet til at foretage henlæggelser til en dispositionsfond.

For andelsselskabers vedkommende gælder ligeledes, at disse ikke er forpligtet til at foretage henlæggelser til en dispositionsfond.

Hvis en afdeling ganske undtagelsesvis udskilles af en boligorganisation og etableres som en afdeling af en ny selvstændig boligorganisation eller overføres til en anden boligorganisation, må en passende andel af dispositionsfonden overgå henholdsvis som dispositionsfond i den nye boligorganisation eller til sammenlægning med den anden boligorganisationes dispositionsfond.

10.2. Dispositionsfondens anvendelse

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der dels skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder, som i væsentlig grad vil kunne påvirke boligorganisationen eller dens afdelingers økonomiske stilling, dels tage sigte på at sikre boligorganisationens fortsatte virksomhed.

Fonden tilhører boligorganisationen, og den enkelte afdeling har ikke krav på, at den del af fondens midler, der hidrører fra den pågældende afdeling, helt eller delvis anvendes til fordel for denne afdeling.

Der skal ikke opfyldes særlige sikkerhedskrav i forbindelse med de formålsbestemte anvendelser af midlerne, idet dispositionsfondens karakter af økonomisk stødpude selvsagt kan indebære, at anvendelsen af fondens midler kan være risikobetonet.

Ifølge bekendtgørelsens § 38 anvendes dispositionsfondens midler til:

1. Tilskud til dækning af tab eller forebyggelse af tab ved driften af boligorganisationens afdelinger.

For forretningsførerorganisationers og andelsselskabers vedkommende kan der ske udlån eller ydes tilskud til dækning af tab eller forebyggelse af tab ved driften af administrerede almene boligorganisationers afdelinger. Tilskud kan dog ikke ydes til de i bekendtgørelsens § 21 stk. 5, nævnte afdelinger. En almen forretningsførerorganisation kan ligeledes efter reglerne i bekendtgørelsens § 38 stk. 1, 2. og 3. pkt., foretage udlån eller yde tilskud til afdelinger af datterorganisationer, som boligorganisationen ikke administrerer.

Der stilles ikke krav om, at afdelingernes tab skal være ekstraordinære. Dispositionsfondens midler vil således også kunne anvendes forebyggende til imødegåelse af udlejningsvanskeligheder og tilsvarende vanskeligheder af den karakter, der er set i samspilramte afdelinger.

Dispositionsfonden bør normalt ikke "tømmes" eller næsten "tømmes" til fordel for en enkelt afdeling, idet fonden også skal kunne anvendes som stødpude for boligorganisationens øvrige afdelinger.

Ifølge lovens § 92 stk. 1, kan Landsbyggefonden yde støtte til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede driftsunderskud i afdelinger med alvorlige økonomiske problemer. Landsbyggefonden kan betinge ydelsen af støtte af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel forretningsførerorganisation eller et eventuelt andelsselskab, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer, jf. lovens § 96 men loven indeholder ikke noget krav om, at boligorganisationens egne muligheder skal være udtømt, før der kan ydes støtte fra Landsbyggefonden og den pågældende kommune.

Der kan ikke fastsættes faste procentgrænser for, i hvilket omfang dispositionsfondens midler skal anvendes, inden der kan blive tale om støtte fra anden side til en nødlidende afdeling. Anvendelsen må afhænge af en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, og i dette skøn må indgå elementer såsom dispositionsfondens nuværende og fremtidige størrelse, antal øvrige afdelinger i boligorganisationen, disses størrelse og situation samt naturligvis en bedømmelse af den nødlidende afdeling selv. Skønnet må udøves af boligorganisationen, af Landsbyggefonden og af den pågældende kommunalbestyrelse.

2. Udlån eller tilskud til imødegåelse af ekstraordinære tab ved boligorganisationens drift, for forretningsførerorganisationers og andelsselskabers vedkommende til ekstraordinære tab ved driften af de administrerede almene boligorganisationers afdelinger og af afdelinger af datterorganisationer, som forretningsførerorganisationen ikke administrerer.

Der tænkes herved på helt ekstraordinære tab, som rammer en boligorganisation. Almindelige driftstab kan ikke dækkes af fondens midler, idet en boligorganisationes drift skal tilrettelægges således, at den kan hvile i sig selv.

3. Udlån eller tilskud til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed.

Eksempelvis kan nævnes foreløbig finansiering af grundkøb og udlæg til projektering af nyt byggeri (betaling for rådgiverbistand m.v.). Hvor sådanne udlæg ikke medfører tab, skal de udlagte beløb tilbageføres til fonden, når dette bliver muligt. Det bemærkes, at køb af grund skal ske i en særlig almen afdeling, jf. afsnit 21.1.2

Anvendes dispositionsfondsmidler til hel eller delvis foreløbig finansiering af erhvervelse af fast ejendom - grundkøb - skal der foreligge godkendelse fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 29 stk. 4.

4. Udlån til etablering af nye almene boligafdelinger.

En boligorganisationes dispositionsfondens midler vil bl.a. kunne anvendes til udlån til etablering af nye almene boligafdelinger, f.eks. boliger som boligorganisationen har erhvervet fra en kommune, en privat udlejer eller en selvejende institution. I denne situation vil der

være tale om almene boliger tilvejebragt uden offentlig støtte, idet sådanne udlån af midlerne fra dispositionsfonden kun vil kunne ske, hvis der i øvrigt ikke er ydet offentlig støtte til byggeriet.

Udlån skal afdrages over højst 50 år.

5. Udlån til modernisering og forbedring af boligorganisationens afdelinger. For forretningsførerorganisationers og andelselskabers vedkommende kan der ske udlån til modernisering og forbedring af administrerede almene boligorganisationers afdelinger. En forretningsførerorganisation kan ligeledes foretage udlån til afdelinger af datterorganisationer, som forretningsførerorganisationen ikke administrerer.
Udlån skal afdrages over højst 30 år.
6. Udlån eller tilskud til finansiering af boligorganisationens edb-udstyr forudsat 1), at kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for boligorganisationens arbejdskapital og 2), at arbejdskapitalen ikke er tilstrækkelig til finansiering heraf.
Dispositionsfondens likvide midler må ikke herved komme under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af eventuel pristalsregulering.
7. Udlån eller tilskud til finansiering af boligorganisationens administrationsejendom forudsat 1), at kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for boligorganisationens arbejdskapital og 2), at kommunalbestyrelsen godkender finansieringen.
Dispositionsfondens likvide midler må ikke herved komme under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af eventuel pristalsregulering.
Muligheden for at anvende dispositionsfondsmidler til finansiering af administrationsbygning afskærer naturligvis ikke en boligorganisation fra også at anvende arbejdskapitalen hertil, ligesom administrationsbygningen selvfølgelig vil kunne finansieres med andre former for lån (realkreditlån, banklån etc.), uanset hvilken størrelse dispositionsfonden har.
8. Tilskud til nedsættelse af beboerindskud i ældre afdelinger, for forretningsførerorganisationers og andelselskabers vedkommende i ældre afdelinger af de administrerede almene boligorganisationers afdelinger og afdelinger af boligorganisationen, som forretningsførerorganisationen ikke administrerer, hvis en nedsættelse skønnes nødvendig for at imødegå udlejningsvanskeligheder.
Dispositionsfondens midler kan i rimeligt omfang anvendes til nedsættelse af beboerindskud i de lidt ældre boligafdelinger, såfremt der for at imødegå udlejningsvanskeligheder skønnes at være behov for en sådan nedsættelse ved overdragelse af ledige boliger, og der ikke i den enkelte afdeling er henlagt tilstrækkelige midler hertil. Der tænkes herved bl.a. på tilfælde, hvor det oprindeligt fastsatte beboerindskud med tillæg af eventuelle senere forhøjelser, herunder som følge af indeksregulering efter de tidligere gældende regler, nu væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende boliger i nyt byggeri. Det drejer sig navnlig om de byggerier, der er opført og finansieret inden for en lånegrænse på 94 pct. af ejendommens værdi, dvs. med et beboerindskud på 6 pct. Der henvises til lovens § 73 stk. 1, og bekendtgørelsens § 51
9. Indskudsbetaling til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder.
Der henvises til lovens § 192 samt til det i afsnit 13.7 om kapitaltilskudslejligheder anførte.
10. Udlån eller tilskud til fremme af almindelige bygge- og boligformål i det omfang, Bygge- og Boligstyrelsen meddeler samtykke hertil.
Et sådant samtykke vil dog ikke kunne forventes meddelt, før fonden har en sådan størrelse, at den skønnes passende efter omfanget af boligorganisationens virksomhed.
11. Indskud i godkendte byfomysselskaber.
Dispositionsfondens likvide midler må ikke herved komme under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af eventuel pristalsregulering.
12. Indskud af garantikapital eller andelskapital, som en boligorganisation foretager i en almen forretningsførerorganisation eller i et alment andelselskab, forudsat at kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for datterorganisationens arbejdskapital og forudsat, at arbejdskapitalen ikke er tilstrækkelig til finansiering af indskuddet.
Dispositionsfondens likvide midler må ikke herved komme under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af eventuel pristalsregulering.
Indskud af midler på maksimalt 5.000 kr. kan dog ske uanset, at dispositionsfondens likvide midler ikke har nået minimum.
13. Tilskud til indeksregulering af beboerindskud for lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975.
Der henvises til lovens § 71 stk. 3, og denne vejlednings afsnit 13.3

Ud over anvendelse til de formål, som er nævnt ovenfor, kan dispositionsfondens midler i øvrigt i forsvarligt omfang udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke herved bringes i fare, eller boligorganisationen afskæres fra i fornøden udstrækning at kunne støtte dets øvrige afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 39 Midlertidige udlån må således ikke hindre, at fonden kan anvendes efter dens primære formål.

Der kan eksempelvis ske udlån til en afdeling til anvendelse til tilbagebetaling af beboerindskud til en fraflyttet lejer, hvis lejligheden ikke kan genudlejes i umiddelbar tilknytning til det hidtidige lejemåls ophør. Beløbet føres tilbage til fonden, så snart den nye lejer har indbetalt indskuddet.

Ud over udlån til boligorganisationen selv kan udlån kun ske til boligorganisationens almene afdelinger. I en forretningsførerorganisation og i et andelselskab kan udlån ske til boligorganisationen selv samt til administrerede almene boligorganisationer og til disses almene afdelinger. For forretningsførerorganisationens vedkommende kan udlån tillige ske til datterorganisationer og til afdelinger af disse, som forretningsførerorganisationen ikke administrerer, jf. bekendtgørelsens § 39 stk. 2.

Dispositionsfondens midler, som der ikke er disponeret over, jf. ovenfor, skal anbringes sikkert og således, at de i nødvendigt omfang til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål, jf. bekendtgørelsens § 46 stk. 1, og denne vejlednings [afsnit 12](#)

Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point, jf. bekendtgørelsens § 47 stk. 2, og denne vejlednings [afsnit 12](#)

Har kommunalbestyrelsen fastsat et maksimum for boligorganisationens arbejdskapital, kan boligorganisationen beslutte, at forrentning af dispositionsfondens midler kan undlades, når minimum for fonden er nået.

Udlån fra forretningsførerorganisationens eller andelselskabets dispositionsfond i henhold til bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 1, kræver dog ikke forrentning med denne mindstesats. Det samme gælder for udlån, som forretningsførerorganisationer og andelselskaber foretager efter bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 2.

Som følge af, at det i en række tilfælde er en forudsætning for at anvende dispositionsfonden, at dens likvide midler ikke derved kommer under 3.123 kr. pr. lejemålsenhed, skal det af regnskabsopstillingen for almene boligorganisationer klart fremgå, at dispositionsfondsmidlerne kan deles i henholdsvis en bundet og en fri (likvid) del.

10.3. Forvaltning

Dispositionsfondsmidlerne tilhører som nævnt boligorganisationen og ikke de enkelte afdelinger og forvaltes derfor alene af boligorganisationens ledelse.

I relation til det kommunale tilsyn kan det spørgsmål rejses, om det er det kommunale tilsyn eller boligorganisationens ledelse, der har kompetence til at træffe beslutning om dispositionsfondsmidlernes anvendelse.

Når bortses fra kommunalbestyrelsens godkendelse til at anvende dispositionsfondsmidler til at finansiere boligorganisationens administrationsejendom kræves der ikke forhåndsgodkendelse fra tilsynsmyndigheden til midlernes anvendelse.

I den praktisk forekommende situation vil det som altovervejende hovedregel være boligorganisationen, der selv træffer afgørelsen om midlernes anvendelse. Der er i princippet metodefrihed for en boligorganisation til at træffe beslutning om, hvorledes en afdelings økonomiske problemer skal løses, og hvis dette kan ske ved forsvarlige besparelser på driften, ved forsvarlige lejeforhøjelser eller på anden måde, vil der ikke være behov for indgriben fra det kommunale tilsyn.

Urigtig eller kritisabel anvendelse af dispositionsfondsmidler vil naturligvis kunne give anledning til kritik fra det kommunale tilsyn i forbindelse med efterfølgende regnskabs gennemgang og dog normalt kun i helt ekstraordinære tilfælde - krav om tilbageførsel af midlerne. Boligorganisationen kan i tvivlstilfælde sikre sig herimod ved på forhånd at anmode kommunalbestyrelsen om en udtalelse om den påtænkte anvendelse.

Det kan ikke udelukkes, at der vil kunne opstå en konflikt mellem en boligorganisation og det kommunale tilsyn om - anvendelse herunder forebyggende anvendelse - af dispositionsfondsmidler, hvor eksempelvis kommunalbestyrelsen i modsætning til boligorganisationen ønsker, at boligorganisationen bruger af fondens midler til en afdeling. Dette vil kunne være tilfældet, hvis kommunalbestyrelsen ikke finder, at nogen af de foranstaltninger, boligorganisationen har truffet beslutning om, er forsvarlige, og dispositionsfonden samtidig skønnes at have en tilstrækkelig størrelse.

Det er Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at hvis kommunalbestyrelsen i en sådan situation ikke finder, at det er forsvarligt af en boligorganisation ikke at anvende dispositionsfondsmidler til en afdeling, må kommunalbestyrelsen efter lovens § 165 stk. 1 og 2, kunne tilsidesætte boligorganisationens afgørelse og selv træffe beslutning om anvendelse af midlerne. Dette må formentlig navnlig antages at kunne blive aktuelt i den situation, hvor kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 97 ansøger om at yde lån til en nødlidende afdeling.

Der kan i den forbindelse peges på, at det ifølge denne bestemmelse er en frivillig sag for kommunalbestyrelsen, om den vil yde driftsstøtte til en nødlidende afdeling, og kommunalbestyrelsen må derfor også kunne gøre sin støtte betinget af, at en større eller mindre del af dispositionsfondens midler anvendes først. Som tidligere nævnt bør dispositionsfonden dog ikke kunne tømmes til fordel for en enkelt afdeling.

Et særligt praktisk problem i relation til koordination af tilsynet gør sig gældende, hvis der er tale om en spredning af byggeriet over kommunegrænserne, således at en boligorganisation har hjemsted i een kommune, men tillige har afdelinger i andre kommuner. Tilsynet med selve boligorganisationen føres i så fald af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen ifølge vedtægterne har hjemsted (hjemstedskommunen), mens tilsynet med boligorganisationens almene afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den pågældende afdelings ejendomme fysisk er beliggende (beliggenhedskommunen).

En eventuel tvist om, hvorvidt boligorganisationens dispositionsfondsmidler skal kunne anvendes til fordel for en eller flere afdelinger må i givet fald afgøres af hjemstedskommunen, men hjemstedskommunen og beliggenhedskommunen/-erne må om fornødent nærmere aftale, hvorledes tilsynet bedst koordineres.

10.4. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution

Reglerne i dette afsnit om dispositionsfond gælder ikke for disse almene ældreboliger.

Afsnit 11 Byggefond

Som tidligere nævnt er byggefonden en særlig afdeling af bolig-organisationen.

Byggefondens formål er at sikre en vis selvfinansiering i det almene byggeri.

Byggefondens aktiver udgøres først og fremmest af indestående i de enkelte afdelinger, jf. nedenfor.

Herudover er aktiverne de årlige bidrag, som almene boligorganisationers afdelinger yder efter lovens §§ 79 og 80 til boligorganisationens byggefond til indskud i Landsbyggefonden. For en nærmere beskrivelse af disse bidrag og deres anvendelse henvises til [afsnit 25](#) bemærkningerne til konto 902 og til [afsnit 26](#) bemærkningerne til konto 113.

Når bortses fra afdelingernes pligtmæssige bidrag efter lovens §§ 79 og 80 indeholder byggefonden ikke likvide midler, men består alene af byggefondens indestående i de enkelte afdelinger, de såkaldte "papirpenge".

Likvide midler skal overføres kontant til dispositionsfonden, jf. bekendtgørelsens § 36 stk. 1, nr. 2-4 og 6-9. Dispositionsfondens formål omfatter tillige de tidligere byggefondsformål, udlån til finansiering af nyt boligbyggeri og til finansiering af modernisering og forbedring af boligorganisationens afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 4 og 5.

11.1. Byggefondens indestående i afdelingerne

Byggefondens indestående i en afdeling fremkommer ved, at der til boligorganisationens byggefond overføres opsparring ved afdrag m.v. på afdelingens prioriteter.

Endvidere overføres der opsparring ved afdrag på lån med byggefondsforpligtelse til finansiering af tilbygnings-, moderniserings- og forbedringsarbejder. Det er en forudsætning herfor, at udgiften til sådanne arbejder på tilbygnings-, moderniserings- eller forbedringstidspunktet er eller kunne have været belånt på samme vilkår i relation til lånegrænser og løbetid, som gælder for prioritering af

nybyggeri efter realkreditlovens regler, jf. bekendtgørelsens § 40 stk. 1 og § 41 stk. 2.

En betingelse for, at der kan ske den ovennævnte overførsel til byggefonden - og dermed være tale om indestående i afdelingen - er, at afdelingens anskaffelsessum inkluderet eventuel indeksregulering ikke overstiger den seneste offentlige kontantvurdering.

Opgørelse af en afdelings anskaffelsessum skal ske i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsens § 41 jf. bemærkningerne til konto 301 i afsnit 26. Specielt vedrørende opgørelsen af anskaffelsessummen i relation til en eventuel overskridelse af den anskaffelsessum, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, bemærkes, at der er tale om hele anskaffelsessummen, dvs. inklusive den del af en eventuel overskridelse, der afvikles efter reglerne om underfinansiering. I det omfang det er boligorganisationen selv, der betaler en eventuel overskridelse af anskaffelsessummen, medregnes denne overskridelse derimod ikke til anskaffelsessummen.

Hvis ejendommens samlede anskaffelsessum overstiger den seneste offentlige kontantvurdering, sker der ingen overførsler til byggefonden. I stedet afskrives der på ejendommen. Om afskrivningskontoen for ejendommen henvises til afsnit 26 bemærkningerne til konto 411.

Afskrivning på ejendommen bevirker dog ikke, at tidligere byggefondsoverførsler skal henføres til afskrivningen, og disse overførsler forbliver derfor byggefondens indestående i afdelingen.

Når der sker udamortisering af oprindelige eller senere optagne lån med byggefondsforpligtelse, jf. ovenfor, ophører overførsel til byggefonden, jf. bekendtgørelsens § 42 stk. 1. Maksimum for byggefondens indestående er således anskaffelsessummen, opgjort som nævnt ovenfor.

11.2. Udamortisering af prioritetslån eller andre lån

Når ydelser på prioritetslån vedrørende nybyggeri falder bort ved udamortisering, nedsættes lejen (boligafgiften) som hovedregel ikke, jf. bekendtgørelsens § 42 stk. 1.

De likvide midler, der fremkommer i en afdeling som følge heraf, overføres kontant til dispositionsfonden.

Fravigelse fra hovedreglen om, at lejen ikke nedsættes, kan dog ske, hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejligheder. I disse tilfælde kan lejen nedsættes, hvis kommunalbestyrelsen forudgående godkender lejenedsættelsen, jf. bekendtgørelsens § 42 stk. 2.

En nedsættelse af lejen bevirker tilsvarende nedsættelse af den kontante overførsel af likvide midler til dispositionsfonden.

Er der foretaget tilbygnings-, moderniserings- og forbedringsarbejder på en bestående ejendom, skal der ved udamortisering af lån med byggefondsforpligtelse, der er optaget til finansiering af disse arbejder, forholdes som nævnt ovenfor under nybyggeri, dvs. lejen nedsættes som hovedregel ikke, og likvide midler, der som følge heraf fremkommer, overføres til dispositionsfonden.

Udamortisering af lån til finansiering af tilbygnings-, moderniserings- og forbedringsarbejder uden byggefondsforpligtelse betyder, at lejen kan nedsættes med den hertil svarende nedgang i nettokapitalydelsen, og der skal derfor ikke i sådanne tilfælde ske kontant overførsel af likvide midler til dispositionsfonden.

11.3. Byggefondens indestående i en afdeling kan gøres likvidt med henblik på finansiering af nyt byggeri

Som nævnt består byggefondens indestående i en afdeling kun af "papirpenge". Med henblik på finansiering af nyt byggeri kan dette indestående imidlertid af boligorganisationen gøres likvidt.

Indestændet udgøres som nævnt henholdsvis af opsparing ved afdrag m.v. på afdelingens prioriteter og af opsparing ved afdrag på lån til finansiering af tilbygninger, moderniseringer og forbedringer med byggefondsforpligtelse. Sidstnævnte lån er således ikke nødvendigvis realkreditlån eller lån, der i øvrigt er sikret ved pant i ejendommen.

Når boligorganisationen gør byggefondsindestændet likvidt, sker det ved optagelse af lån i ejendommen.

Optagelse af lån, hvorved byggefondsindestændet gøres likvidt, må ikke medføre øgede prioritetsydelser for afdelingen.

Nettoprovenuet ved låneoptagelsen overføres til dispositionsfonden, og byggefondens indestående i afdelingen reduceres tilsvarende.

11.4. Optagelse af lån efter lovens § 24

Ud over de tilfælde, hvor byggefondsindestændet gøres likvidt med henblik på finansiering af nyt byggeri, indeholder lovens § 24 en yderligere mulighed for boligorganisationen til at opnå likvide midler.

Efter denne bestemmelse kan boligorganisationen optage lån med pant forud for statslån eller statsgaranterede lån ligeledes med henblik på finansiering af nyt byggeri.

Låneoptagelsen kræver boligministerens (Bygge- og Boligstyrelsens) godkendelse, og lånene kan i den enkelte afdeling ikke optages med større beløb end forskellen mellem restgælden i ejendommen og ejendommens værdi efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme - dvs. den seneste offentlige kontantvurdering - med fradrag af et beløb svarende til beboernes indskud.

Nettoprovenuet ved låneoptagelsen indgår i dispositionsfonden, jf. lovens § 20 stk. 1, nr. 5.

11.5. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution

Reglerne i dette afsnit om byggefonden gælder ikke for disse almene ældreboliger.

Afsnit 12 Kapitalforvaltning

12.1. Forvaltningsprincipper

Som omtalt i afsnit 5 har hver afdeling sin egen uafhængige økonomi, der ikke må sammenblandes med andre afdelingers eller

boligorganisationens økonomi. I bekendtgørelsens kapitel 12 er optaget regler, som på enkelte punkter fraviger dette princip. Baggrunden herfor er, at det er muligt at opnå en samlet større forrentningsprocent ved placering af meget store beløb (ved fælles forvaltning), end ved placering af flere mindre beløb.

Det skal understreges, at der ikke må ske sammenblanding af almene midler med private midler, heller ikke hos en revisor, jf. forbudet i bekendtgørelsens § 45 stk. 1.

Boligorganisationen skal forvalte organisationens og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. For dispositionsfondens og afdelingernes vedkommende gælder, at midlerne 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.

For at undgå, at der foretages mindre hensigtsmæssige anbringelser af midler, er der i bekendtgørelsens § 46 stk. 2, fastsat en præcis regel om pengeanbringelse.

Efter denne bestemmelse skal afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke ligger i kassebeholdningen, samt likvide midler i dispositionsfonden anbringes som indlån i **danske kroner** i pengeinstitutter i en EU-medlemsstat eller i **danske realkredit- eller statsobligationer**, herunder skatkammerbeviser, noteret på en fondsbørs i en EU-medlemsstat.

Modsætningsvis gælder bl.a., at der ikke kan anbringes midler i aktier, optioner eller futures, selv om disse måtte være børsnoterede.

Afdelingsmidler kan dog også udlånes til andre afdelinger under visse nærmere omstændigheder, jf. bekendtgørelsens § 46 stk. 3, og nedenfor under afsnit [12.4](#)

12.2. Fælles forvaltning inden for boligorganisationen

Den indbyrdes økonomiske uafhængighed, som er omtalt ovenfor, er ikke til hinder for, at administrationen tilrettelægges således, at ind- og udbetalinger foregår gennem boligorganisationen, og at der er fælles forvaltning af organisationens og solvente afdelingers midler, herunder fælles kasse- og bankbeholdning, men det må nøje iagttages, at afdelinger med sund økonomi ikke derved påvirkes af mindre velfunderede afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 44 stk. 3, § 46 stk. 3, og nedenfor om udlån af afdelingsmidler.

Boligorganisationen beslutter efter reglen i bekendtgørelsens § 44 om der skal være separat eller fælles forvaltning af afdelingsmidler. Ved separat forvaltning oprettes bank- og depotbeholdninger for hver afdeling. Ved fælles forvaltning oprettes samlede bank- og depotbeholdninger.

Eventuelt kan der etableres fælles forvaltning for nogle afdelinger, mens resten af afdelingernes midler forvaltes separat. En beskeden kassebeholdning kan indeholde midler fra såvel boligorganisationen som afdelinger, selv om man har valgt separat forvaltning.

Omkring forrentning og udlån af afdelingsmidler, jf. nedenfor under afsnit [12.4](#) og [12.6](#)

12.3. Fælles forvaltning mellem flere boligorganisationer

En almen boligorganisation kan vælge at lade en anden boligorganisation forestå administrationen af boligorganisationen. Beslutning herom træffes af boligorganisationens øverste myndighed, jf. bekendtgørelsens § 6 stk. 2, nr. 2.

Som **klar hovedregel** gælder, jf. dog under afsnit [12.3.1](#) og [12.3.2](#) nedenfor, at de enkelte almene boligorganisationers likvide midler, herunder værdipapirer, som administreres af en anden almen boligorganisation, en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab, skal være adskilt fra såvel administrators som andre boligorganisationers kasse-, bank- og depotbeholdninger. Der skal således oprettes selvstændige bankkonti og depoter for hver enkelt boligorganisation.

Det samme gælder for sådanne midler i almene boligorganisationer, som administreres af et administrationsselskab eller lignende uden almen status.

12.3.1. Datterorganisationer og advokater

Kravet om adskillelse af midler gælder ikke for datterorganisationer af den administrerende, almene forretningsførerorganisation, jf. bekendtgørelsens § 45 stk. 2, nr. 1. I dette tilfælde kan der ske fælles forvaltning af midler (uden at de deltagende datterorganisationers navne skal fremgå af bankog depotkonti), og forretningsførerorganisationen kan oppebære en nettorenteindtægt, jf. afsnit [12.6](#)

Tilsvarende kan en boligorganisations midler, der forvaltes af advokater, indgå i en fælles forvaltning hos advokaten under overholdelse af reglerne om klientkonti, jf. § 45 stk. 2, nr. 2.

12.3.2. Anmeldte forvaltningsordninger

Som undtagelse fra forbudet mod fælles forvaltning gælder yderligere, at flere almene boligorganisationers midler og afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltningsordning under opfyldelse af følgende betingelser, jf. også bekendtgørelsens § 45 stk. 2, nr. 3:

1. Bankkontoen og depotkontoen skal lyde på samtlige deltagende boligorganisationers navne og kun på disse. Alle transaktioner/posteringer på konti og depot skal lyde på den enkelte boligorganisations navn - selve transaktionen kan dog foretages af den administrerende boligorganisation på grundlag af prokuraerklæring.
2. Forvaltningen skal ske under betryggende bogføringsmæssige forhold. Af bogføringen skal løbende fremgå den enkelte deltagende boligorganisations andel, herunder andele af realiserede/urealiserede kursgevinster og -tab.
3. Særlige revisionsmæssige krav, stillet af Landsbyggefonden, skal overholdes.
4. Forvaltningsordningen skal anmeldes til Landsbyggefonden inden dens iværksættelse.
5. Landsbyggefondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. lovens § [88](#) stk. 1, skal overholdes. Indholdet i garantiordningen er gengivet nedenfor under afsnit [12.5](#)

Den "administrerende" boligorganisations midler kan indgå i fællesforvaltningen på helt samme vilkår, som gælder for de øvrige deltagende boligorganisationer. Men i modsætning til, hvad der gælder for forretningsførerorganisationers forvaltning af datterorganisationers midler, kan den administrerende boligorganisation, herunder almene andelselskaber, ikke oppebære en nettorenteindtægt ved

kapitalforvaltningen, og har i forlængelse heraf som udgangspunkt ikke mulighed for at yde tilskud til de deltagende boligorganisationer, jf. nærmere afsnit 12.6

Det skal understreges, at en almen forretningsførerorganisation, der administrerer andre almene boligorganisationer end forretningsførerorganisationens egne datterorganisationer, også skal foretage anmeldelse, hvis der skal være fælles forvaltning mellem datterorganisationernes midler og de øvrige boligorganisationers midler.

12.4. Udlån af afdelingsmidler

Bestemmelserne om den økonomiske uafhængighed mellem afdelingerne indbyrdes og mellem den enkelte afdeling og boligorganisationen forhindrer ikke, at afdelingsmidler, der er i boligorganisationens forvaltning, udlånes af boligorganisationen. For at udelukke at afdelingsmidlerne gennem sådanne udlån kan gå tabt for afdelingerne, er det fastsat:

- At boligorganisationen/forretningsførerorganisationen indestår for sikkerhed og likviditet, jf. nedenfor.
- At landsbyggefonden indestår for tab for lånet (garantiordning for afdelingsmidler), jf. nedenfor under 12.5.
- At udlån ikke må ske til afdelinger med visse økonomiske vanskeligheder, eller kun kan ske med kommunal godkendelse (udlånsbegrænsninger), jf. nedenfor.

Der henvises til lovens §§ 22 og 88 stk. 1, samt bekendtgørelsens § 46 stk. 3, og § 116 stk. 1, nr. 6.

Udlån af en afdelings midler kan kun ske til anvendelse for den pågældende boligorganisationens andre almene afdelinger. Yderligere kan en almen afdeling låne midlertidigt af sine egne henlagte midler.

I forretningsførerorganisationer kan der dog tillige ske udlån til anvendelse for almene afdelinger under de andre datterorganisationer under den pågældende forretningsførerorganisation. Udlån kan derimod ikke ske til ikke-almene afdelinger, og der kan heller ikke ske udlån til anvendelse i en afdeling under en anden selvstændig boligorganisation, selv om de to almene boligorganisationer har samme administrator.

Under forudsætning af uomtvistelig god sikkerhed (dvs. såvel reel sikkerhed som likviditet) er der i princippet ingen begrænsninger af de formål, hvortil afdelingsmidlerne må udlånes. Anvender en låntagende afdeling midlerne til erhvervelse af fast ejendom, skal der dog ansøges om kommunal godkendelse, jf. bekendtgørelsens § 116 stk. 1, nr. 2.

Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år.

Udlån fra en afdeling til en anden må kun ske gennem boligorganisationen og ikke direkte fra den ene afdeling til den anden. Udlån fra en datterorganisation til en anden under samme forretningsførerorganisation kan tilsvarende kun ske via forretningsførerorganisationen.

Boligorganisationen/forretningsførerorganisationen indestår for:

- At der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne.
- At midlerne kan frigøres med kort varsel.

Dette kan eksempelvis være sikret gennem boligorganisationens egne midler, bankgaranti eller lånetilsagn - trækingsret - i bank eller sparekasse.

Boligorganisationen/forretningsførerorganisationen må ikke foretage udlån af afdelingsmidler til:

1. Afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder.
2. Afdelinger, hvor der forventes udlejningsvanskeligheder (uanset om der er opsamlet driftsunderskud).
3. Afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der overstiger een måneds bruttolejeindtægt konto 201.1.-201.8., medmindre kommunalbestyrelsen har givet samtykke til udlånet.

Kommunalbestyrelsen kan ikke tillade udlån, såfremt driftsunderskuddet skyldes **aktuelle** udlejningsvanskeligheder, eller hvis udlejningsvanskeligheder må påregnes.

Kommunalbestyrelsen skal ved behandling af eventuelle ansøgninger om tilladelse til udlån til afdelinger med opsamlede driftsunderskud vurdere dels omfanget af afdelingens økonomiske vanskeligheder, dels hvorledes disse vanskeligheder kan afhjælpes.

12.5. Landsbyggefondens garantiordning for afdelingsmidler

Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler, som almene boligorganisationer/forretningsførerorganisationer modtager i forvaltning.

Landsbyggefondens regler om denne garantiordning er godkendt af Bygge- og Boligstyrelsen og har følgende indhold: "*Regler om garantiordning for afdelingsmidler.*"

I henhold til lovens § 88 har Landsbyggefondens bestyrelse fastsat følgende regler om fondens dækning af tab på afdelingers midler, som forvaltes af almene boligorganisationer:

1. Fonden dækker ethvert tab på almene afdelingers midler, som forvaltes i almene boligorganisationer.
2. Fondens udbetaling af beløb til dækning af en afdelings tab forudsætter, at det er godtgjort, **at** afdelingen har et aktuelt behov for anvendelse af beløbet, og **at** beløbet ikke kan dækkes af boligorganisationens disponible egenkapital, herunder boligorganisationens dispositionsfond.
3. Fondens dækning af en afdelings tab er at betragte som et udlæg for boligorganisationen, således at fonden samtidig overtager de rettigheder, som afdelingen havde mod boligorganisationen i forbindelse med udlægget. Når boligorganisationens økonomi tillader det, kan fonden kræve udlægget tilbagebetalt. Udlægget tilskrives renter svarende til Nationalbankens diskonto til enhver tid.
4. Fondens hæftelse for dækning af afdelingernes tab er begrænset til følgende midler:
 - a. Fondens dispositionsfond.
 - b. Fondens reservefond i det omfang dens midler ikke er anvendt til driftsstøttelån, øvrige udlån eller kapitalindskud m.v.
 - c. Såfremt midlerne under a og b ikke er tilstrækkelige, kan i nødvendigt omfang anvendes midler fra den fælles moderniseringsfond.

d. Landsdispositionsfondens, jf. lovens § 90

1. Særlige betingelser er gældende, hvis flere almene boligorganisationer, herunder et alment andelsselskab - eksempelvis i kraft af administrationsfællesskab - ønsker at anbringe bl.a. deres afdelingsmidler på fælles bank- og depotkonti. Kravene gælder dog ikke for datterorganisationer af en almen forretningsførerorganisation, jf. bekendtgørelsens § 45 stk. 2, nr. 1, eller for almene boligorganisationer, hvis midler forvaltes af advokater, jf. bekendtgørelsens § 45 stk. 2, nr. 2.
- a. Bank- og depotkontiene skal lyde på samtlige deltagende boligorganisationers navne og kun på disse. Det forudsættes, at midlerne alene hidrører fra almene boligorganisationer.
- b. Etablering af fælles forvaltningsordning skal anmeldes til fonden inden dens iværksættelse. Efter retningslinierne i lovens § 25 indsendes årsregnskab m.v. vedrørende anmeldte fælles forvaltningsordninger og eventuelt administrationsfællesskab til fonden.
- c. Den fælles forvaltningsordning skal ske under betryggende bogføringsmæssige forhold. En afstemning af de tilstedeværende beholdninger med de løbende mellemregningsforhold indsendes hvert kvartal attesteret af revisor til fonden, senest 1 måned efter kvartalets udløb. Revisionen skal ske i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks af 28. oktober 1996."

Landsbyggefondens garanti omfatter tab af afdelingernes drifts- og henlæggelsesmidler, der er i boligorganisationens/forretningsførerorganisationens forvaltning, hvad enten midlerne er udlånt af boligorganisationen eller anbragt på anden måde.

Det er uden betydning for garantisikringen, om de bestemmelser, der gælder for udlån, er overholdt. Hensigten med garantiordningen er, at en afdelings beboere skal være sikrede imod tab i enhver situation, altså også i tilfælde hvor et tab er en følge af, at boligorganisationens ledelse (bestyrelse) ikke har overholdt udlånsbestemmelserne eller på anden måde har disponeret uforvarsligt over afdelingernes midler.

Den omstændighed, at garantiordningen dækker ethvert tab af afdelingsmidler, fritager ikke boligorganisationens/forretningsførerorganisationens ledelse (bestyrelse) fra dens almindelige ansvar for uforvarselige dispositioner, herunder overtrædelse af de bestemmelser, der gælder for udlån.

Garantiordningen dækker også tab på udlån m.v., der er ydet inden den 15. juni 1984, hvor garantiordningen oprindeligt blev oprettet.

12.6. Forrentning

For at sikre rimelighed i boligorganisationernes rentepolitik er der i bekendtgørelsens § 47 fastsat nogle mindste- og højstesatser for forrentning. Sætserne vil variere med Nationalbankens diskonto og er fastsat således:

1. Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point.
2. Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point.
3. Udlån fra en boligorganisation til en afdeling kan højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point.

Hvis en boligorganisation får problemer med via sin egen renteindtjening at dække forrentningen af afdelingsmidlerne og dispositionsfondsmidlerne til de nævnte mindstesatser, må det manglende beløb hentes i arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen kan herved blive negativ. Sker det, bør fællesforvaltningen opgives, og der må i stedet indføres separat forvaltning af midlerne, medmindre der er udsigt til et bedre resultat i det følgende regnskabsår.

Det skal bemærkes, at det generelle krav i bekendtgørelsens § 44 stk. 1, om bedst mulig forrentning må anses overholdt, når sætserne i § 47 følges.

Sideaktivitets-afdelinger efter bekendtgørelsens § 21 stk. 5, kan på linie med andre afdelinger opnå lån fra boligorganisationen, herunder fra andre afdelinger og fra dispositionsfondens. Ovenstående forrentningssatser gælder imidlertid **ikke** for udlån til disse afdelinger, idet sådanne udlån efter bekendtgørelsens § 47 stk. 4, skal forrentes på markedsmæssige vilkår, dog mindst med Danmarks Nationalbanks diskonto plus 2 pct.-point.

Renteberegning skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag, og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo.

Boligorganisationen må ikke "tjene" på en afdelings lån af egne henlagte midler. Afdelingen skal dog dække boligorganisationens omkostninger i forbindelse med lånetransaktionen, jf. bekendtgørelsens § 47 stk. 5. Boligorganisationen kan således ikke få overskud ved en afdelings lån af egne midler. Derimod kan boligorganisationen få dækket eventuelle udgifter i form af gebyrer eller lignende i forbindelse med lånetransaktionen. Der tænkes her f.eks. på, at træk i tid på en beholdningskonto i et pengeinstitut kan medføre "strafgebyr" eller lavere rentesats. Der er ikke noget til hinder for, at de interne udlæg i en afdeling regnskabsmæssigt forrentes, f.eks. i forbindelse med midlertidig finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder m.v. ved udlæg af henlæggelsesmidlernes likviditet.

Opnår boligorganisationen ved den fælles forvaltning af afdelings- og dispositionsfondsmidlerne en forretning, der overstiger, hvad der skal overføres til afdelingerne og dispositionsfondens, indgår dette overskud - nettorenteindtægten - i boligorganisationens samlede driftsresultat, der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Nettorenteindtægten må ikke anvendes til nedsættelse af de budgetterede administrationsbidrag, jf. afsnit 7

Forretningsførerorganisationer kan tilsvarende oppebære en rentemarginal ved fællesforvaltning af flere datterorganisationers og deres afdelingers midler.

Øvrige boligorganisationer, der forestår fællesforvaltning af flere boligorganisationers og deres afdelingers midler, herunder almene andelsselskaber, kan imidlertid **ikke** oppebære en rentemarginal. For disse fællesforvaltninger skal der således ske en forholdsmæssig tilskrivning af renter til de enkelte deltagende boligorganisationer, idet der dog - under overholdelse af mindsterentesatserne ovenfor - som et led i en forvaltningsaftale **kan** foretages en fordeling af "ekstrarenten" mellem de deltagende boligorganisationer efter andre kriterier end størrelsen af indestående.

Boligorganisationen kan beslutte at overføre et tilskud til boligorganisationens afdelinger, for forretningsførerorganisationers vedkommende til forretningsførerorganisationens datterorganisationers afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 48 Boligorganisationen træffer samtidig beslutning om tilskuddets fordeling blandt afdelingerne eller datterorganisationernes afdelinger. Beslutningerne træffes på

budgetteringstidspunktet og vil gælde for et regnskabsår ad gangen.

Det nævnte tilskud optages som en selvstændig post på såvel boligorganisationens som afdelingens budget og regnskab.

Der kan **ikke** ydes tilskud til afdelinger med sideaktiviteter efter bekendtgørelsens § 21 stk. 5, jf. bekendtgørelsens § 48 stk. 3.

Almene andelsselskaber, der som nævnt ovenfor ikke kan oppebære en rentemarginal ved fællesforvaltning, kan yde tilskud til de deltagende boligorganisationer fra andelsselskabets arbejdskapital, jf. bekendtgørelsens § 48 stk. 2.

12.7. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Det ovenfor i afsnit 12.1.-12.6 anførte gælder ikke for almene ældreboliger ejet af en kommune eller en amtskommune, idet styrelseslovene for kommuner og amtskommuner regulerer kapitalforvaltningen og -anbringelsen.

12.8. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution finder bekendtgørelsens § 44 stk. 1, og § 46 stk. 1-2, tilsvarende anvendelse, jf. bekendtgørelsens § 49

Der stilles dermed samme krav til de selvejende institutioners midler for så vidt angår sikkerhed og likviditet samt anbringelse af midler, se også det anførte under afsnit 12.1 Heraf følger bl.a., at midlerne skal forvaltes bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og forrentning, samt at der er meget faste regler for, hvor institutionens midler kan placeres, jf. bekendtgørelsens § 46 stk. 2.

Der er ikke adgang til at foretage udlån af midler til andre institutioner eller lignende, og institutionens midler kan tilsvarende ikke indgå i en fælles forvaltning med eksempelvis almene boligorganisationer.

Afsnit 13

Beboerindskud

13.1. Ved indflytning

Beboerindskud er et engangsbeløb, som lejere i almene boligorganisationer betaler i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen. Indskuddet udgør den yderste del - efter de nugældende regler 2 pct. - af byggeriets finansiering. Det dækker således den del af den godkendte anskaffelsessum for byggeforetagendet, som ikke er finansieret med kommunal/amtskommunal grundkapital og med lån fra realkreditinstitutterne. Der skal således betales beboerindskud i alt alment byggeri, uanset mærkning. Der henvises i øvrigt til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v., afsnit 6 om finansiering.

Normalt sker førstegangsudlejningen inden byggeregnskabets afslutning og den endelige godkendelse af byggeriets anskaffelsessum. Beboerindskuddet skal da fastsættes endeligt, når anskaffelsessummen for byggeriet er endeligt godkendt, jf. bekendtgørelsens § 50 stk. 1.

Beboerindskuddet indgår i afdelingens formue som ansvarlig kapital. Lejeren kan ikke modregne fordringer på afdelingen, andre afdelinger, eller boligorganisationen i beboerindskuddet, jf. bekendtgørelsens § 50 stk. 3. Beboerindskud er ikke sikrede ved pant i ejendommen og er således ingen hindring for senere yderligere behæftelser af ejendommen, f.eks. i forbindelse med finansiering af moderniseringer. I tilfælde af afdelingens konkurs garanterer kommunen for tilbagebetaling af den del af indskuddene, der ikke dækkes ved konkursen, jf. lovens § 128

Der kan ikke ud over beboerindskuddet opkræves yderligere beløb af den indflyttende lejer, hverken i form af depositum eller forudbetalt leje for en længere periode end den måned, den løbende leje betales forud. Der kan derfor heller ikke gyldigt i husordenen fastsættes krav om, at f.eks. lejere med tilladelse til husdyrhold skal indbetale højere beboerindskud eller et depositum.

Beboerindskud forrentes ikke. En forrentning af beboerindskud ville i givet fald skulle betales af beboerne selv over huslejen og ville herefter indgå i de pågældendes skattepligtige indtægt.

En boligorganisation kan bestemme, at funktionærboliger og erhvervslokaler kan udlejes uden betaling af indskud, jf. bekendtgørelsens § 50 stk. 2. Indskuddet finansieres i disse tilfælde over afdelingens drift, jf. afsnit 26 konto 114.

Lejere, der ikke selv disponerer over de fornødne midler til betaling af beboerindskud, kan efter nærmere herom fastsatte regler få offentlig støtte hertil. Der henvises herom til kapitel 10 i lovbekendtgørelse nr. 96 af 22. februar 1996 om individuel boligstøtte. Det skal dog henstilles til boligorganisationerne, at der i tilfælde, hvor lejere ansøger om indskudslån, optages en bestemmelse i lejekontrakten om, at aftalen fra lejers side er indgået under forudsætning af, at den pågældende får bevilget dette lån, og at lejeren i tilfælde af afslag kun er forpligtet til at afholde eventuelle lejetab i det omfang, lejligheden ikke på grund af tidsfaktoren vil kunne udlejes til anden side til det i kontrakten fastsatte overtagelsestidspunkt.

Bor lejeren i forvejen i en udlejningsejendom, der ombygges til en almen ældrebolig, kan kommunen i stedet for at yde et lån efter § 54 stk. 3, i lov om individuel boligstøtte, yde et beløb til dækning af beboerindskuddet, jf. lovens § 74 stk. 1.

Herudover skal kommunen yde et beløb til dækning af beboerindskuddet til:

- Beboere på plejehjem eller i en beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og
- Beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttede boliger til almene ældreboliger.

Ved lejemålets ophør tilbagebetaler udlejeren beløbet til kommunen med fradrag af lejerens forpligtelser overfor boligorganisationen, herunder for eventuelle udgifter til istandsættelse af lejligheden ved fraflytning, jf. lovens § 74 stk. 3.

Ved genudlejning af de ovennævnte ældreboliger opkræves beboerindskud af den indflyttede lejer.

Endelig skal opmærksomheden henledes på, at pantsætning, overdragelse eller retsforfølgning af beboerindskud, hvortil kommunalbestyrelsen har ydet lån eller stillet garanti, kun kan ske med respekt af kommunalbestyrelsens tilgodehavende eller garantiforpligtelse ifølge lånedokumentet.

13.2. Under lejemålets beståen

I forbindelse med lejerskifte kan indskud forhøjes eller nedsættes, således at den nye lejer betaler henholdsvis et større eller mindre beløb end forgænger.

Hvis indskuddet væsentligt overstiger indskuddet for lejligheder af tilsvarende kvalitet, udstyr m.v. i nybyggeri, kan boligorganisationen beslutte at nedsætte indskuddet, jf. bekendtgørelsens § 51 stk. 1.

Dette kan være nødvendigt for at imødegå udlejningsvanskeligheder. Nedsættelsen finder først sted ved genudlejning, og nuværende lejere får ikke under lejemålets beståen udbetalt nogen del af det indskud, som de har betalt.

Boligorganisationen skal sikre, at afdelingerne henlægger de nødvendige midler til nedsættelsen på driftsbudgettet.

Boligorganisationen kan endvidere beslutte, at beboerindskuddet skal forhøjes, hvis det skønnes, at indskuddet er utilstrækkeligt til at dække lejerens forpligtelser ved fraflytning. Forhøjelser vil derfor typisk kunne være aktuel ved genudlejning af lejligheder i den ældre boligmasse, hvor det i mange tilfælde har vist sig, at indskuddet har været for lille til fuldt ud at dække lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Ved likvidation af en solvent afdeling anvendes dens midler til betaling af gæld og derefter til indfrielse af beboerindskud. Et eventuelt overskydende beløb tilfalder dispositionsfondene, jf. bekendtgørelsens § 100

Ved likvidation af selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger, anvendes midlerne til betaling af gæld og dernæst til bygge- og boligformål efter Bygge- og Boligstyrelsens nærmere bestemmelse, jf. bekendtgørelsens § 101 stk. 1. Der henvises i øvrigt til vejledningens afsnit 22 om likvidation, afståelse og sammenlægning m.v.

13.2.1. Nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger tilhørende en almen boligorganisation

I de tidligere lette kollektivboliger udgør beboerindskuddet op til 10 pct. af anskaffelsessummen - mod 2 pct. i offentligt støttet alment boligbyggeri. Disse meget store beboerindskud i de tidligere lette kollektivboliger forøger risikoen for, at der opstår udlejningsvanskeligheder.

Der er på denne baggrund i lovens § 73 og i bekendtgørelsens § 54 fastsat regler, hvorefter kommunalbestyrelsen, for at imødegå udlejningsvanskeligheder, kan yde garanti for optagelse af et indekslån, der skal anvendes til nedsættelse af beboerindskuddet i de tidligere lette kollektivboliger, som nu er omdannet til almene ældreboliger.

Beboerindskuddet kan dog ikke nedbringes til mindre end 2 pct. af den endelige anskaffelsessum ved byggeriets opførelse.

Det er en forudsætning, at beboerindskuddet væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende boliger i nybyggeri.

Hvor kommunalbestyrelsen - i forbindelse med genudlejning - konstaterer udlejningsvanskeligheder i den enkelte afdeling, kan kommunalbestyrelsen således yde garanti til nedsættelse af beboerindskuddet efter bekendtgørelsens § 54 Der skal optages et samlet indekslån for samtlige boliger.

Til indekslånet ydes der ydelsesstøtte på tilsvarende vilkår, som gælder for nybyggeri, jf. §§ 129-130 i lov om almene boliger m.v.

Hvis kommunalbestyrelsen yder garanti for optagelse af et sådant indekslån, skal kommunalbestyrelsen samtidig give meddelelse til Hypotekbanken.

Det beløb, hvormed beboerindskuddet nedsættes, udbetales til den pågældende lejer fra det tidspunkt, hvor det nye indekslån optages. Hvis en lejer har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet, udbetales beløbet dog til långiver (kommunen eller amtskommunen).

Opmærksomheden henledes på, at nedsættelsen af beboerindskuddet for disse boliger skal udbetales samtidig til samtlige lejere i afdelingen.

For lette kollektivboliger tilhørende en selvejende institution finder ovenstående regler kun anvendelse, såfremt boligerne overdrages til en almen boligorganisation som en afdeling heraf, eller såfremt institutionen omdannes frivilligt til en almen boligorganisation.

13.3. Ved lejemålets ophør

Ved lejemålets ophør har lejerens ret til at få indskuddet tilbagebetalt, jf. lovens § 71 Boligorganisationen kan dog udsætte tilbagebetalingen, indtil indskud er modtaget fra den nye lejer, jf. bekendtgørelsens § 53 Dette er en konsekvens af, at boligorganisationen normalt ikke disponerer over indskudsbeløbet på et tidligere tidspunkt, da beløbet er anvendt til byggeriets finansiering. Tilbagebetaling bør dog finde sted i det omfang, boligorganisationen råder over midler, som midlertidigt kan anvendes hertil, og kan ikke udsættes, hvis lejligheden skal genudlejes til en lejer, der ikke skal betale indskud, f.eks. til en ejendomsfunktionær.

Boligorganisationen kan i indskuddet modregne lejerens økonomiske forpligtelser over for boligorganisationen eller afdelingen, jf. lovens § 71 stk. 1, og bekendtgørelsens § 53 stk. 2, såsom lejerestancer, varmeregningsefterbetalinger eller skyldige beløb til dækning af udgifterne ved lejlighedens istandsættelse ved fraflytningen.

Lejeren må således tåle, at endelig afregning af indskud - uanset at den nye lejer har indbetalt sit indskud - først finder sted, når lejerens forpligtelser over for boligorganisationen er opgjort. Det må dog forudsættes, at boligorganisationen opgør forpligtelserne så hurtigt som muligt og normalt inden 6 uger efter, at lejligheden er overtaget af en ny lejer, og at der, hvor den endelige opgørelse trækker i langdrag, afregnes a conto, så snart det er muligt at skønne over de påregnelige udgifter.

Lejere, hvis lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975, havde tidligere ret til indeksregulering af deres indskud. Adgangen hertil er ophævet med virkning fra 1. april 1975. Sådanne lejere bevarer dog retten til den indeksregulering, der er foretaget indtil den 1. april 1975, jf. bekendtgørelsens § 125 Der henvises herved til pkt. 15.7 i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning af juni 1996 om individuel boligstøtte. Indskud, der er erlagt i henhold til senere indgåede aftaler, indeksreguleres ikke.

13.4. Enkeltværelser

Der skal gøres opmærksom på, at reglerne i dette kapitel om beboerindskud ikke finder anvendelse på enkeltværelser, der er mærket som almene familieboliger.

13.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Det ovenfor under afsnit 13.1 og afsnit 13.3 anførte finder tilsvarende anvendelse ved beboerindskud på almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller amtskommuner. Desuden finder det under afsnit 13.2, for så vidt angår reglerne om nedsættelse og forhøjelse af beboerindskuddet, tilsvarende anvendelse for disse boliger. Dog finder reglerne om funktionærboliger og erhvervslokaler ikke anvendelse.

13.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Det ovenfor under afsnit 13.1, 13.2 og 13.3 anførte finder tilsvarende anvendelse for almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution. Dog finder reglerne om nedsættelse af beboerindskud i lette kollektivboliger ikke anvendelse.

13.7. Kapitaltilskudslejligheder

I perioden 1946-1967 blev af stat og kommune med hjemmel i byggestøtlovgivningen ydet særlige kapitaltilskud/finansieringstilskud til opførelse af lejligheder til mindstbemidlede, især børnerige lavindkomstfamilier.

Kapitaltilskuddene medførte en væsentlig lejenedsættelse og bevirkede, at lejlighederne kunne udlejes uden betaling af beboerindskud. Det var en betingelse for at opnå bolig i en lejlighed med kapitaltilskud, at husstandsindkomsten ikke oversteg et vist maksimum, senest 24.000 kr.

Når lejeren ikke længere opfyldte betingelserne for at opnå nedsat leje, dvs. når husstandsindkomsten oversteg 28.000 kr., og ved genudlejning skulle den nye lejer - uanset indkomst - betale indskud og leje, som om kapitaltilskud ikke var ydet, jf. lovens § 81

13.7.1. Indbetaling af "merleje" og beboerindskud til Landsbyggefonden og kommunen

Afdelingens fortsatte indtægt ved lejeren betaling af den del af lejen, hvormed denne tidligere har været nedsat som følge af kapitaltilskuddet ("merleje"), skal indbetales til Landsbyggefonden. Merleje indgår som en del af Landsbyggefondens "frie midler" og anvendes bl.a. til støtte til afdelinger med økonomiske vanskeligheder.

Indbetalingen til fonden skal ske en gang årligt, senest 2 måneder efter regnskabsårets afslutning, og være bilagt en af boligorganisationens revisor attesteret opgørelse over beløbets beregning.

Der henvises til afsnit 26 bemærkningerne til konto 201.9.

Da kommunerne i sin tid ydede en del af kapitaltilskuddene og efter ordningens ophævelse typisk fik øgede udgifter til boligstøtte (boligsikring, boligydelse og beboerindskudslån), skal afdelingens indtægt ved det beboerindskud, der indbetales ved ordningens ophør, overføres til kommunen. Kommunens oprindelige kapitaltilskud forbliver indestående på afdelingens balance som en del af den oprindelige finansiering af anskaffelsessummen, jf. bemærkningerne til konto 410 på afdelingsregnskabet.

Det indskud, der er modtaget fra lejeren, skal være indgået i afdelingens balance under konto 414.3 (ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud).

Afsnit 14

Henlæggelser og vedligeholdelse

14.1. Boligorganisationens vedligeholdelsespligt

Boligorganisationen skal sørge for en forsvarlig vedligeholdelse af boligorganisationens ejendomme og boliger, jf. bestemmelserne i § 65 stk. 1, i loven. Sker det ikke, kan kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed pålægge boligorganisationen at udføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. afsnit 23

Vedligeholdelsesforpligtelsen gælder såvel for ejendomme og boliger, der ligger i de enkelte almene afdelinger, som for ejendomme, herunder administrationsejendomme, som boligorganisationen selv har skødet på.

Der er ikke fastsat nærmere regler for de ejendomme, boligorganisationen selv ejer, hvorimod afdelingernes forhold er underlagt ret detaljerede regler.

For at sikre mod store pludselige lejestigninger i forbindelse med større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er der fastsat regler om, at der skal foretages henlæggelser i fornødent omfang til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger. Der henlægges ikke til almindelig vedligeholdelse eller til moderniseringer og forbedringer.

Overordnet skelnes der i regelsættet mellem udvendig vedligeholdelse og indvendig vedligeholdelse af afdelingerne.

Den **indvendige** vedligeholdelse kan defineres som den vedligeholdelse, istandsættelse og fornyelse af indvendige overflader, træværk, fast inventar og tekniske installationer i **boligerne**, som er omfattet af lovens § 65 stk. 2-8, samt §§ 66 og 67 Der er fastsat nærmere regler herom i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v. Den **udvendige** vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse i afdelingerne.

14.2. Udvendig vedligeholdelse

Som overordnet målsætning skal bebyggelserne og disses anlæg vedligeholdes på en måde, som sigter på opretholdelse af den oprindelige kvalitet og brugsværdi.

I afsnit 26 er der bemærkninger til de enkelte konti på afdelingernes kontoplan, som vedrører vedligeholdelse. Men for at sikre muligheden for at få et overblik over regelsættet er her optaget en samlet fremstilling af reglerne om henlæggelseskonti.

Indledningsvis skal nævnes de definitioner, der ligger til grund for de nedenfor nævnte driftsbegreber:

Almindelig vedligeholdelse (konto 115): De afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende (akut eller efter behov), når der

konstateres svigt eller skader på dele af bygningsanlægget og dets installationer. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116): De forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Boligorganisationens ledelse vælger enten at henlægge efter dette princip eller opdelt på hovedstandsættelse og fornyelse.

Hovedstandsættelse: Samlet mere omfattende vedligeholdelse, som er nødvendig for at bringe en bygningsdel op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau.

Fornyelse: Udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.

Modernisering og forbedring: Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilføjer ejendommen eller dens omgivelser og dermed boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Tilstandsvurdering: Vurdering af bygningsanlæggets tilstand på et givet tidspunkt.

14.2.1. Samlet henlæggelseskonto

I stedet for at henlægge på opdeltte konti kan ledelsen vælge at etablere en samlet henlæggelseskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Samlet henlæggelseskonto kan etableres individuelt for de enkelte afdelinger i takt med tilvejebringelse af det fornødne planlægningsmateriale.

Da ejendomsdriften i stadig stigende grad vil blive tilpasset mere systematiske vedligeholdelsesog fornyelsesovervejelser, og da der for nybyggeriet - som et led i kvalitetssikringsreformen for det støttede boligbyggeri - er indført bestemmelser om systematisk dokumenteret vedligeholdelse, blev der med indførelsen af begrebet "samlet henlæggelseskonto" i 1985 taget skridt til en styrkelse af budgetlægningen for dette økonomisk følsomme område.

Grundlaget for denne budgetteringsform er, at der for hele bygningsanlægget foretages en udpegning af de bygningsdele og komponenter, for hvilke det kan forventes, at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder eller udskiftning.

Dermed skal det på baggrund af en årlig gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand og en rapport herom anslås, på hvilket tidspunkt og til hvilken pris aktiviteten kan forventes at skulle gennemføres. Reglerne herom fremgår af bekendtgørelsens § 58 og § 59 stk. 3.

Til brug for en tilvejebringelse af ovennævnte vurderinger etableres der en vedligeholdelsesplan for afdelingen, hvori indføres aktiviteten, den anslåede pris og det forventede udførelsestidspunkt. Et eksempel på udformningen af en sådan vedligeholdelsesplan (udarbejdet af Landsbyggefonden) er optaget som bilag til vejledningen og kan købes hos Dafolo, tlf. nr. 98 42 28 22.

Vedligeholdelsesplanen er fortrykt med en række normalt forekommende bygningsdele, ordnet i SfB-systemets hovedgrupper, som nævnt under konto 115. Desuden er der sat plads af til at angive, om den nævnte aktivitet er vedligeholdelse eller fornyelse, og om aktiviteten anses for ønskelig eller nødvendig, samt prisen og årstallet for udførelsen.

På forsiden af vedligeholdelsesplanen indføres summen af de anslåede udgifter i de enkelte hovedgrupper i en kolonne for det pågældende udførelsesår. Det herved opstillede langtidsbudget er indrettet til særskilt at specificere de fire førstkomende år, mens de efterfølgende år samles i en fælles kolonne for resten af budgetperioden.

For at sikre den ønskede udjævning af udgifterne skal der ved den langsigtede budgetlægning regnes med en budgetperiode på mindst 10 år, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 3.

Ved en sammentælling af udgifterne i hver af kolonnerne fremkommer oplysning om, hvor stort et beløb, der skal frigives af de henlagte midler det pågældende år, og efter en sammentælling af summen fra de fem kolonner og en division med det antal år, der indgår i budgetperioden, fremkommer det beløb, der gennemsnitligt pr. år skal henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Som en del af skemaet er der afsat plads til et likviditetsbudget for de henlagte midler. På baggrund af dette skal det sikres ved den endelige fastlæggelse af henlæggelsesbeløbet, at den fornødne likviditet er til stede, når behovet opstår. Da der som nævnt under konto 116 ikke kan ske anvendelse af årets henlagte midler, må det gennem likviditetsbudgettet også sikres, at saldoen på konto 401 ved udgangen af regnskabsåret efter dækning af årets aktiviteter mindst svarer til årets henlæggelser.

Budgetskemaet har en kolonne for det senest afsluttede regnskabsår samt for de budgetterede udgifter i det indeværende år. Desuden kan der for hver af hovedgrupperne angives udgiften til de under konto 115 afholdte eller budgetterede udgifter. Vedligeholdelsesplanens budgetskema kan således fungere som den under konto 115 og 116 foreskrevne **note** til årsregnskabet, ligesom planen vil give den fornødne dokumentation for, at de under konto 120 angivne bestemmelser for henlæggelse til en samlet konto er fulgt.

Ved den årlige budgetlægning tages de planlagte aktiviteter op til en fornyet overvejelse, dels på baggrund af en ny tilstandsvurdering og dels under indtryk af den vedligeholdelsestekniske og prismæssige udvikling. Desuden indføres de aktiviteter, der forventes at skulle udføres i det år, der nu er kommet inden for budgetperiodens tidshorisont.

Budgetskemaet "rulles" - dvs. forskydes - et år, og de tal, der nu indføres i kolonnerne ud for bygningsdelsgrupperne, er tallene fra sidste års budget, men nu revideret ud fra enten en konkret vurdering eller i forhold til byggeomkostningsindekset for montagebyggeri. Herefter revideres henlæggelsesbeløbet og likviditetsbudgettet ved en beregning som anvist ovenfor.

Boligorganisationen må være opmærksom på, at foretagne henlæggelser "inflationssikres", således at de bevarer deres købekraft. Dette kan ske ved en forøgelse af de fremtidige henlæggelser med beløb svarende til inflationsudhulningen af tidligere henlæggelser eller ved hel/delvis anvendelse af renteafkastet fra tidligere henlæggelser til ajourføring af disses realværdi.

Hvis henlæggelserne f.eks. kun er beregnet for minimumsperioden på 10 år, kan der gøres bemærkning under eventualforpligtelser vedrørende større påkrævede arbejder, som eventuelt forestår på et tidspunkt efter 10 års perioden.

14.2.2. Henlæggelse på opdeltte konti

Størrelsen af de årlige, "passende" henlæggelser til hovedstandsættelse fastsættes ud fra en konkret vurdering af bygningens kvalitet og vedligeholdelsesstand, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 1, nr. 2.

Det vurderes, på hvilke bygningsdele der inden for en periode på mindst 10 år kan forventes at skulle iværksættes

hovedstandsættelsesarbejder, og henlæggelsesbeløbet beregnes da i forhold hertil, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 3.

I forbindelse med den årlige budgetlægning foretages en tilstandsvurdering af bygningsdelene, jf. bekendtgørelsens § 58 og ud fra denne foretages en revision af henlæggelsesbeløbene.

For afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, jf. lovens § 151 gælder dog reglerne om tilstandsvurdering i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 540 af 18. juli 1990 om bygningsdrift.

Det skal i en **note** til regnskabet oplyses, på hvilken baggrund størrelsen af henlæggelse til hovedstandsættelse er foretaget.

Størrelsen af de årlige, "passende" henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer fastsættes ud fra en vurdering af installationens levetid og dens forventede pris på genanskaffelsestidspunktet, jf. bekendtgørelsens § 59 nr. 1.

På grund af usikkerheden i vurderingsgrundlaget kan henlæggelsesbeløbene kun fastsættes med tilnærmelsesvis sikkerhed, hvorfor der hvert år i forbindelse med budgetlægningen skal ske en revision af genanskaffelsesbeløbet under hensyntagen til den stedfundne prisudvikling, ligesom det ved en tilstandsvurdering må overvejes, om skønnet vedrørende levetiden bør ændres.

Den skønnede genanskaffelsessum, den procentsats, der henlægges heraf, og anskaffelsesåret for installationen, skal fremgå af regnskabet, eventuelt i form af en **note**.

Ved skønnet over installationernes levetider bør der søges teknisk rådgivning, men hvor levetiderne ikke lader sig fastlægge ud fra en mere konkret vurdering af den pågældende installation, kan de i følgende oversigt angivne procentsatser og levetider anvendes:

1. Centralvarmeanlæg
 - a. kedler og varmtvandsbeholdere 8 pct.-12 år
 - b. oliebrændere/gasbrændere 10 pct.-10 år
 - c. stoker 10 pct.-10 år
 - d. fjernvarmeaftagerinstallationer 8 pct.-12 år
 - e. varmereguleringsautomatik 15 pct.- 7 år
 - f. øvrige centralvarmeanlæg 4 pct.-25 år
2. Kaminer, kakkelovne, el- og gasradiatorer 5-8 pct.-12-20 år
3. Vaskerianlæg 10 pct.-10 år
4. El- og gasvandvarmere 10 pct.-10 år
5. Køle- og fryseskabe 10 pct.-10 år
6. Gas- og elkomfurer 8 pct.-12 år
7. Ventilationsanlæg
 - a. automatik 15 pct.- 7 år
 - b. øvrige ventilationsanlæg 8 pct.-12 år
8. Traktorer og andre større redskaber 10 pct.-10 år
9. Fællesantenneanlæg 10 pct.-10 år
10. Elevatorer 4 pct.-25 år

Boligorganisationen skal dog også ved denne henlæggelsesform være opmærksom på, at foretagne henlæggelser "inflationssikres", således at de bevarer deres købekraft. Dette kan som tidligere nævnt ske ved en forøgelse af de fremtidige henlæggelser med beløb svarende til inflationsudhulningen af tidligere henlæggelser eller ved hel/delvis anvendelse af renteafkastet fra tidligere henlæggelser til ajourføring af disses realværdi.

Hvis henlæggelserne f.eks. kun er beregnet for minimumsperioden på 10 år, kan der gøres bemærkning under eventualforpligtelser vedrørende større påkrævede arbejder, som eventuelt forestår på et tidspunkt efter 10 års perioden.

14.3. Indvendig vedligeholdelse

Som nævnt fremgår reglerne af lovens § 65 stk. 2- 8, samt §§ 66 og 67 og Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Reglerne omhandler vedligeholdelse, fornyelse og istandsættelse i boligerne.

Der er tre forskellige ordninger, som ikke kan sammenblandes:

1. A-ordningen. Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejereren. Istandsættelse ved fraflytning påhviler lejereren, idet afdelingen dog over en periode på højst 10 år gradvist overtager betalingen af en normalstandsættelse. Hovedbestemmelsen står i lovens § 66
2. B-ordningen. Vedligeholdelse i boperioden påhviler afdelingen, idet lejereren indbetaler til en vedligeholdelseskonto. Eventuel istandsættelse ved fraflytning påhviler afdelingen. Hovedbestemmelsen står i lovens § 67
3. A-ordningen med normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb). Ordningen er en variant af A-ordningen. Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejereren. Ved fraflytning betaler lejereren et NI-beløb, som stilles til den tilflyttende lejers rådighed til istandsættelse. Afdelingen overtager gradvist over en periode på højst 10 år betalingen af NI-beløbet. Hovedbestemmelsen står i boligbyggerilovens § 66

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning. Den øverste myndighed kan bestemme, hvorvidt og i hvilket omfang den vil overlade sine beføjelser til hver enkelt afdeling.

Ændring af den foretagne vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan tidligst ske, når ordningen har været i kraft i 5 år, jf. § 65 stk. 4, i loven.

Ved skift fra A- til B-ordning tilfalder midler, der ved ændringens ikrafttræden måtte være hensat hertil til opfyldelse af afdelingens forpligtelser i henhold til den hidtidige ordning, afdelingen. Der kan således i et vist omfang foretages en fordeling af eventuelle frigjorte midler. Fordelingen bør som udgangspunkt ske efter objektive kriterier. Der skal dog afsættes tilstrækkelige midler til at imødegå afdelingens forpligtelser ved fraflytning.

Ved skift fra B- til A-ordning anvendes midlerne, der står på den enkelte boligs vedligeholdelseskonto til boligens vedligeholdelse i boperioden eller til hel eller delvis dækning af lejerens andel af normalistandsættelse ved fraflytning. Såfremt der herefter er midler på den enkelte boligs vedligeholdelseskonto tilfalder disse afdelingen, jf. § 6, stk. 1, i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Der henvises i øvrigt til de nævnte regler og til bemærkningerne i afsnit 26

Efter bekendtgørelsens § 60 skal afdelingerne henlægge passende beløb til:

1. Istandsættelse af boligerne ved fraflytning eller betaling af et normalistandsættelsesbeløb i det omfang, udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 66 i loven.
2. Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 67 i loven.
3. Eventuel istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 67 i loven.
4. Tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Udtrykket "passende beløb" skal forstås således, at hvis man forventer at få udgifter til de pågældende formål, skal der foretages henlæggelse. Det er derfor klart, at der altid enten skal henlægges efter nr. 1 eller nr. 2. Derimod er det ikke sikkert, at afdelingen behøver at henlægge efter nr. 4, ligesom henlæggelse efter nr. 3 afhænger af de konkrete forhold i den enkelte afdeling.

De budgetterede beløb til imødegåelse af tab ved lejeledighed og fraflytninger kan forøges ved regnskabsafslutningen, hvis tabsrisici m.v. tilsiger dette.

14.4. Andre henlæggelser

Der kan efter bestemmelsen i bekendtgørelsens § 60 stk. 2, jf. § 51 ske henlæggelse til nedsættelse af boboerindskud, hvis indskuddet væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende lejligheder i nyt byggeri, jf. afsnit 13

Sideaktivitets-afdelinger foretager efter bekendtgørelsens § 61 årligt passende henlæggelser til konsolidering af afdelingens økonomi.

Efter bekendtgørelsens § 74 stk. 1, skal overskud ved en afdelings drift anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Afdelingens overskud kan herudover ifølge bekendtgørelsens § 74 stk. 2, anvendes til ekstraordinære henlæggelser. I så tilfælde skal den ekstraordinære henlæggelse ske til et eller flere af de formål, der er nævnt i bekendtgørelsens §§ 59 og 60. Er der ikke behov for yderligere henlæggelser, skal beløbet overføres til boligorganisationens dispositionsfond. I bekendtgørelsens § 74 stk. 3, er dog angivet en særlig undtagelse for prioritetsydelse på indeksslån.

Der kan ikke henlægges midler til andre formål end dem, som fremgår af bekendtgørelsen (omtalt ovenfor), jf. herved bl.a. bekendtgørelsens § 62 stk. 2, hvoraf det udtrykkeligt fremgår, at der ikke kan henlægges til moderniseringer og forbedringer. Der kan således heller ikke henlægges til jubilæumsaktiviteter, kunstfond og lignende.

Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, jf. § 62 stk. 1, i bekendtgørelsen. Er formålet bortfaldet, kan de dog anvendes til beslægtede formål, eller de kan overføres som ekstraordinære henlæggelser til et af de øvrige henlæggelsesformål. Eksempelvis tjener det ikke noget formål at opretholde henlæggelse til fornyelse af et garageanlæg, som nedrives i forbindelse med nybyggeri.

Ved delvis bortfald af formålet gælder det anførte tilsvarende.

Eventuelle særlige støttemidler, som en afdeling har modtaget fra staten, en kommune, Landsbyggefonden, EU eller private fonde til styrkelse af afdelingens sociale liv m.v., og som ikke er anvendt ved regnskabsårets udløb, betragtes ikke som egentlige henlæggelser i relation til bekendtgørelsens kap. 14. Midlerne kan derfor overføres til næste regnskabsår.

Det skal bemærkes, at der i § 6 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v. er en særlig bestemmelse om, hvad der skal ske med de henlagte midler til indvendig vedligeholdelse og istandsættelse, når en boligafdeling skifter fra A-ordningen til B-ordningen - eller omvendt (eller fra A-ordningen med NI-beløb til B-ordning eller omvendt).

14.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, er ligeledes omfattet af de regler, som er beskrevet ovenfor under afsnit 14.1. - 14.4, dog med undtagelse af reglerne om henlæggelser, jf. lovens § 74 stk. 5.

Da reglerne om balanceløse også gælder i de nævnte boliger, skal kommunen og amtskommunen imidlertid sikre, at der til stadighed ved lejernes indbetaling af husleje er de nødvendige midler til stede til udførelse af de nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Der er imidlertid ikke krav om, at de midler, som anvendes til disse formål, skal konteres på en bestemt måde.

14.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

De regler, som er beskrevet ovenfor under afsnit 14.1.-14.4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, der ejes af en selvejende institution, jf. lovens § 74 stk. 6. Dog skal der ikke oprettes en dispositionsfond i disse institutioner, jf. afsnit 14.4

Afsnit 15

Budgetlægning

Boligorganisationens bestyrelse er efter bekendtgørelsens § 12 stk. 1, ansvarlig for, at budgetlægning sker i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsens kapitel 15

15.1. Ved en boligafdelings ibrugtagelse

Ved projektering af nybyggeri udarbejdes driftsbudget for bl.a. herigennem at søge konstateret, om lejen kommer til at ligge på et sådant niveau, at de projekterede lejligheder kan påregnes udlejet.

Med henblik på den foreløbige lejefastsættelse foretages en gennemgang af driftsbudgettet umiddelbart inden udlejningen for så vidt muligt at sikre, at indtægterne allerede fra begyndelsen er tilstrækkelige til at dække driftsudgifterne. Ved indgåelse af lejemål må der tages forbehold om, at den endelige leje og det endelige indskud først kan fastsættes, når byggeregnskabet er opgjort og finansieringen tilendebragt, jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 3.

15.2. Årlig budgetlægning

Efter lovens § 45 stk. 4, 1. punktum, fastsættes lejen årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende regnskabsår.

Boligorganisationens bestyrelse skal således hvert år udarbejde et driftsbudget til sikring af, at lejen er fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 2, samt vejledningens afsnit 17. For almene ældreboliger, som ejes af kommuner og amtskommuner, udarbejdes driftsbudgettet dog af henholdsvis kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, jf. afsnit 15.8

Driftsbudgettet skal udarbejdes i så god tid, at eventuelle lejeforhøjelser kan varsles og træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 1. Er budgettet ikke endeligt godkendt inden dette tidspunkt, skal der tages forbehold herom i varslet.

En afdeling kan afholde udgifter til en social aktivitet for afdelingens beboere. Såfremt der ønskes afholdt sociale aktiviteter, hvor andre end afdelingens beboere vil kunne deltage, skal udgifterne til aktiviteten fremgå af en note til budgettet. Afdelingens budget skal umiddelbart efter dets godkendelse sendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse. De nærmere regler fremgår af Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Der skal ikke udarbejdes særskilt budget, hvis en beboergruppe i en afdeling træffer beslutning om arbejder eller aktiviteter, som kun vedrører en del af afdelingen, da sådanne arbejder og aktiviteter skal være indeholdt i det samlede budget for hele afdelingen, jf. bekendtgørelsens § 65

Det kan dog være hensigtsmæssig, at inddrage den pågældende beboergruppe i budgetlægningen med henblik på eventuelt at specificere poster på budgettet, der vedrører beboergruppens aktiviteter. Har en beboergruppe anvendt afdelingsmidler til at gennemføre arbejder og aktiviteter, skal gruppen efterfølgende kunne dokumentere, hvortil midlerne er anvendt, jf. nærmere herom i afsnit 16 vedrørende regnskabsaflæggelsen.

En række af de almene boligorganisationers sideaktiviteter skal samles i nogle særlige almene afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 5, og vejledningens afsnit 6

Der skal for hver af disse sideaktivitetsafdelinger udarbejdes særskilte budgetter og regnskaber efter de samme bestemmelser som for almene boligafdelinger. Kontoplanerne for disse afdelinger er omtalt nærmere i afsnit 26

Der må ikke budgetteres med overskud på driften. For at undgå for hyppige reguleringer af lejen kan der dog i den enkelte afdeling budgetteres med et beløb til uforudsete udgiftsstigninger på højst 2-3 pct. af de samlede, budgetterede, ordinære udgifter, forudsat at bekendtgørelsens § 66 er overholdt.

Eventuelle underfinansieringer skal budgetteres afviklet over højst 5-10 år, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 3. Eventuelle opsamlede driftsunderskud i afdelinger skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførsel - f.eks. begrundet i udlejningsvanskeligheder - kan underskuddet dog afvikles over højst 5-10 år, hvis udlejningssituationen gør, at det må antages, at en hurtigere afvikling vil være vanskelig.

Underskud på boligorganisationens drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 4.

Afvikling af opsamlet underskud skal senest påbegyndes det år (år 3), som følger efter året (år 2), hvor regnskabsaflæggelsen (for år 1) har fundet sted.

Budgettet bør i øvrigt alt efter boligorganisationens og afdelingernes forhold sammenholdes kvartals- eller halvårsvis med den løbende drift med henblik på en eventuel ajourføring og lejeregulering, hvis der konstateres væsentlige afvigelser.

15.3. Moderniseringer og forbedringer

Det vil endvidere være nødvendigt at udarbejde driftsbudgetændringer, når der påtænkes gennemført moderniseringer og forbedringer i en afdeling. Driftsbudgettet skal vedlægges ansøgningen til kommunalbestyrelsen om godkendelse af moderniserings- og forbedringsarbejderne.

15.4. Udarbejdelse af driftsbudgetter

Budgettet skal udarbejdes efter samme kontoplan som årsregnskabet, og budgetforudsætningerne må være præciseret og oplyst i budgettet. Boligorganisationen kan vælge at anvende de driftsbudgetskemaer, der er udfærdiget af Landsbyggefonden.

Budgetskemaet er optrykt som bilag til vejledningen, og enkelte eksemplarer udsendes af Landsbyggefonden til samtlige boligorganisationer, der herefter selv kan kopiere efter behov. Skemaet kan endvidere købes hos Dafolo, tlf. nr. 98 42 28 22.

Der skal budgetteres for en flerårig periode, i særlig grad med hensyn til vedligeholdelses- og fornyelsesudgifterne, således at de nødvendige henlæggelser er i overensstemmelse med kommende behov, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 3.

Ligesåvel som kommunalbestyrelsen kan forlange budgettet indsendt til kommunen, jf. vejledningens afsnit 15.7, vil kommunen kunne opstille krav til bugdetsperiodens længde.

15.5. Godkendelse

Budgettet for selve boligorganisationen skal ikke forelægges afdelingsbestyrelserne, men skal alene godkendes af boligorganisationens øverste myndighed.

Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudgettet for afdelingen, jf. lovens § 35

Afdelingsbestyrelsen forelægger herefter driftsbudgettet for den enkelte afdeling for afdelingsmødet til godkendelse efter lovens § 36 inden boligorganisationens bestyrelse tager stilling til, om den vil godkende budgettet endeligt.

Efter normalvedtægterne afholdes hvert år inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. Budgettet for det kommende år udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest en uge forud for dette ordinære afdelingsmøde.

Er der i en afdeling ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse, forelægges budgettet af boligorganisationens bestyrelse.

Godkendelse af budgettet vil således give afdelingsmødet mulighed for en mere reel indflydelse på afdelingens forhold. Det vil være op til det enkelte afdelingsmøde at fastsætte retningslinier for, hvor detaljeret afdelingsmødets godkendelse af budgettet skal være.

Ud fra praktiske hensyn kan afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens administration have brug for et vist råderum for dispositioner og deraf følgende budgetreguleringer i årets løb uden på ny at skulle forelægge budgettet til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette vedrører specielt vedligeholdelses- og fornyelsesforhold.

Træffer afdelingsmødet principgodkendelse af budgettet, vil fornyet godkendelse kun være nødvendig, hvis den godkendte budgetramme ændres væsentligt, således at væsentlige arbejder, der var forudsat gennemført, må opgives, eller lejen må forhøjes ud over det budgetterede. Afdelingsmødet vil dog også kunne beslutte at vedtage et budget med en meget detaljeret fastsættelse af de enkelte budgetposter.

Ud over at godkende budgettet "rent" vil afdelingsmødet kunne godkende budgettet under forudsætning af, at diverse forhold undersøges nærmere, eller at der vedtages en mindre budgetstigning end den forudsatte.

Godkendelse af budgettet skal ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere, når krav herom fremsættes af det i boligorganisationens vedtægter fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet, jf. lovens § 36

Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Afdelingsbestyrelsens/afdelingsmødets beføjelser i øvrigt fremgår af lovens § 37 stk. 3, § 38 og § 40 Der henvises ligeledes til vejledningens afsnit 5 vedrørende afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets beslutningskompetence.

Kan afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet ikke godkende det budget, som boligorganisationens bestyrelse har udarbejdet for afdelingen, og er boligorganisationens bestyrelse ikke enig med afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vedrørende budgettet, skal boligorganisationens bestyrelse indbringe tvisten for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse efter lovens § 42 Ved indbringelse for kommunalbestyrelsen vedlægges afdelingsbestyrelsens eller afdelingsmødets bemærkninger.

I øvrigt vil kommunalbestyrelsen altid kunne gribe ind, hvis de budgetterede udgifter ikke svarer til afdelingens reelle driftsudgifter, eller hvis de budgetterede udgifter ikke giver mulighed for at foretage de nødvendige vedligeholdelser og fornyelser, således at der er underbudgetteret.

15.6. Begrænsning i stigning af driftsudgifter

De samlede budgetterede udgifter til de formål, der er nævnt i bekendtgørelsens § 66 stk. 1, må for en afdeling højst stige med 2 pct. i forhold til summen af de tilsvarende udgifter på det budget, der blev godkendt året forinden. Bestemmelsen vedrører kun udvalgte konti fra afdelingens kontoplan.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det tilladte maksimum fraviges under visse nærmere betingelser, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 5.

Der henvises nærmere til bemærkningerne om begrænsning af visse driftsudgifters stigning i vejledningens afsnit 26

15.7. Kommunalbestyrelsen

Budgettet skal ikke indsendes til kommunalbestyrelsen inden budgetårets begyndelse, medmindre kommunalbestyrelsen udtrykkeligt har anmodet herom. Kommunalbestyrelsen får dog altid kendskab til budgettet inden halvdelen af budgetåret er forløbet, idet regnskabskemaets resultatopgørelse (der skal indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning) indeholder en kolonne med budgettallene for det år, der følger efter det pågældende regnskabsår.

Kommunalbestyrelsen skal ikke - medmindre der er en særlig anledning hertil - foretage en egentlig gennemgang af budgettet, men vil normalt kunne nøjes med at påse, at eventuelle underskud fra tidligere år og eventuel underfinansiering søges afviklet efter de herom gældende regler, at budgettet balancerer samt at stigningerne i de samlede budgetterede udgifter til de formål, der er nævnt i bekendtgørelsens § 66 overholder bekendtgørelsens regler.

15.8. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune eller en amtskommune

Kommunalbestyrelsen eller amtsrådet skal for disse almene ældreboliger udarbejde et driftsbudget efter de for kommuner og amtskommuner gældende regler, således at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. bekendtgørelsens § 64 Driftsbudgettet skal godkendes på et ordinært, obligatorisk afdelingsmøde efter bestemmelserne i afsnit 15.5

Det under afsnit 15.3 Moderniseringer og forbedringer, afsnit 15.6 Begrænsning i stigning af driftsudgifter og afsnit 15.7 Kommunalbestyrelsen, anførte, gælder ikke for almene ældreboliger, der ejes af kommuner eller amtskommuner. Desuden gælder det i afsnit 15.4 Udarbejdelse af driftsbudgetter, anførte heller ikke, bortset fra at der også for disse boliger skal budgetteres for en flerårig periode, i særlig grad med hensyn til vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter, således at de nødvendige henlæggelser er i overensstemmelse med kommende behov, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 3.

Det i afsnit 15.1.-15.7 nævnte om budgetlægning gælder ligeledes for almene ældreboliger, tilhørende en selvejende institution.

Afsnit 16

Regnskabsaflæggelse

En boligorganisations årsregnskab består af særskilte årsregnskaber for dels boligorganisationen dels de enkelte afdelinger, herunder byggefonden, med hertil knyttede noter samt af et spørgeskema.

Boligorganisationens bestyrelse er efter bekendtgørelsens § 12 stk. 1, ansvarlig for, at regnskabsaflæggelsen sker i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsens kapitel 16

Ifølge bekendtgørelsens § 68 skal årsregnskabet opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisation og afdeling, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen.

Almene forretningsførerorganisationer og almene andelsselskaber skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplanen for boligorganisationer. Der er udarbejdet særskilt spørgeskema for forretningsførerorganisationer og andelsselskaber.

I praksis kan opstillingen af årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplanerne ske ved at benytte de skemaer, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet for dels boligorganisation og byggefond (de to regnskaber er samlet i eet skema) og dels afdeling.

Der er dog ikke noget i vejen for, at boligorganisationerne selv lader fremstille regnskabsskemaer og spørgeskemaer, blot der anvendes samme kontoplan, herunder underkontonumre, samt besvares samme spørgsmål. Der er endvidere mulighed for at anvende en edb-baseret form, jf. bekendtgørelsens § 68 stk. 2. Hvis regnskabet foreligger i en edb-baseret form, kan kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden forlange regnskabet indsendt på edb-medium.

I regnskabsskemaernes balance skal der ved hver post i regnskabet og i de tilknyttede noter anføres de tilsvarende beløb for det foregående regnskabsår. I resultatopgørelsen - men ikke i balancen - anføres de tilsvarende budgetterede beløb for det pågældende og det efterfølgende regnskabsår (budgetår).

Er beløbene i de enkelte regnskabsår ikke sammenlignelige, skal der så vidt muligt foretages en tilpasning af beløbene efter principperne i årsregnskabsloven. Manglende sammenlignelighed eller foretagen tilpasning skal angives og behørigt begrundes i noterne.

16.1. Årsregnskabslovens principper

Ifølge bekendtgørelsens § 72 stk. 2, finder årsregnskabsloven (lov om visse selskabers aflæggelse af årsregnskaber m.v.) anvendelse, medmindre lov om almene boliger m.v. eller bekendtgørelsen med bilag fraviger disse regler.

Årsregnskabslovens princip om, at der ikke må foretages (skjult) modregning mellem aktiv- og passivposter eller mellem udgifts- og indtægtsposter, finder også anvendelse på almene boligorganisationer, idet en sådan modregning vil kunne sløre helhedsbilledet.

Dette indebærer, at kapitaludgifterne opgøres både brutto og netto i regnskabsskemaerne. Endvidere er der ikke adgang til at kontere nettoudgifter/-indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift, jf. afsnit 26 bemærkningerne til konto 118.

Den almindelige regnskabsmæssige opgørelsesmåde, hvorefter der skal opføres udgifter og indtægter, der vedrører det år, som regnskabet omfatter uanset betalingstidspunktet, gælder også for almene boligorganisationer.

Ifølge bekendtgørelsens § 73 stk. 1, skal der også ske periodisering af prioritetsydelse, idet udgifter hertil skal medtages i regnskabsåret for det år, som ydelse vedrører.

Hvis en afdeling i regnskabsåret 1993 (1993/94) har udnyttet den tidligere gældende adgang til at undlade periodisering af prioritetsydelse, kan denne fremgangsmåde dog fortsat benyttes ved kontering af prioritetsydelse, indtil lånet er udamortiseret, dog længst indtil den 31. december 2009, jf. bekendtgørelsens § 73 stk. 2.

På grund af konverteringer, hvor der sker en omlægning fra 2 til 4 terminer, vil der i omlægningsåret typisk opstå 5 terminer, hvilket regnskabsmæssigt ville betyde et underskud og dermed huslejeforhøjelse.

Da det imidlertid ikke er tanken, at konverteringen og omlægningen fra 2 til 4 terminer skal medføre større regnskabsmæssige underskud, giver bekendtgørelsens § 73 stk. 3, adgang til at overføre en eventuel ekstra 5. termin til det efterfølgende regnskabsår som tilgodehavende prioritetsydelse. Denne ordning gælder for det pågældende lån, indtil lånet er udamortiseret, dog længst indtil 31. december 2009.

Frivilligt ansøgte omprioriteringer og lignende omfattes af de almindelige periodiseringsregler, og opnår således ikke ret til fastholdelse af manglende periodisering efter ovenstående regler.

Årsregnskabet skal - med de undtagelser fra årsregnskabsloven, der følger af loven og bekendtgørelsen - give et retvisende billede af boligorganisationen og dets afdelingers aktiver og passiver, af den økonomiske stilling og af driftsresultatet. Med henblik herpå er der bl.a. fastsat et særligt specifikations- og oplysningskrav - noter - for at sikre bedre gennemskuelighed og forståelse af regnskabet. Den forklarende tekst til regnskabet i form af noter bør dog begrænses til det mest informative, således at væsentlige oplysninger ikke drukner i mindre væsentlige oplysninger og dermed tilslører det egentlige formål med oplysningerne.

I regnskabsskemaerne er til visse konti udarbejdet faste noter, som samtidig er angivet med * i notekolonnen. Sådanne poster **skal** specificeres nærmere.

Som et integreret led i regnskabsaflæggelsen skal boligorganisationerne udfylde eet samlet spørgeskema for boligorganisationen og samtlige afdelinger, da boligorganisation og afdelinger tilsammen udgør een juridisk person. Hensigten med et samlet spørgeskema er således at skabe et overblik over særlige forhold i boligorganisation og afdelinger.

Der er ikke noget til hinder for, at boligorganisationen herudover udfylder "spørgeskemaer" på afdelingsniveau.

Herudover er udarbejdet et særskilt spørgeskema for henholdsvis forretningsførerorganisationer og andelsselskaber.

Spørgeskemaerne omfatter nogle centrale spørgsmål om boligorganisationens/forretningsførerorganisationens/andelsselskabets og afdelingernes driftsresultater og økonomiske stilling. De er udarbejdet således, at de dækker relevante forhold og samtidig er tilpas overskuelige. Spørgsmålene vedrører alene det pågældende regnskabsår. Spørgsmålene er formuleret således, at svaret kun skal begrundes nærmere i en note til spørgeskemaet, hvis spørgsmålet besvares med et ja. I noterne må eksempelvis anføres en nærmere forklaring på de af spørgsmålet omfattede forhold, og det må oplyses, om der er eller vil blive truffet eventuelt fornødne forholdsregler til at bringe forholdet i orden, herunder forholdsregler til afhjælpning af konstaterede økonomiske vanskeligheder.

Indeholder spørgeskemaet kun afkrydsninger i nej-kolonnen, vil tilsynsmyndigheden, såfremt der ikke på anden måde, f.eks. i revisionsberetningen, er fremkommet oplysninger, der giver anledning til nærmere undersøgelse, hurtigt kunne foretage den vurdering, der er nødvendig for at tage regnskabet til efterretning.

Årsregnskabet skal underskrives af forretningsføreren (forretningsførerorganisationen/andelsselskabet), boligorganisationens samlede bestyrelse, boligorganisationens øverste myndighed samt af revisor.

Afdelingsregnskaberne skal tillige underskrives af de pågældende afdelingsbestyrelser med oplysning om, hvorvidt regnskabet er godkendt på et afdelingsmøde (regnskabsmødet). Såfremt afdelingsmødet har bestemt, at der kun skal afholdes et ordinært, obligatorisk afdelingsmøde (budgetmødet) godkender den pågældende afdelingsbestyrelse alene regnskabet.

Revisor skal påtegne regnskabet inden behandling i afdelingsbestyrelsen og /eller på afdelingsmødet. Revisor kan i sin påtegning f.eks. anføre, at regnskabet er revideret inden den endelige godkendelse af afdelingen.

Revisor påtegner hver enkelt afdelings årsregnskab med angivelse af eventuelle forbehold i regnskabet. Eventuelle forbehold i en afdelings regnskab medtages i boligorganisationens årsregnskab.

Boligorganisationens vedtægter skal efter lovens § 12 stk. 1, nr. 9, indeholde en bestemmelse om boligorganisationens regnskabsår. Den enkelte boligorganisationens øverste myndighed kan i vedtægterne fastsætte regnskabsåret.

Boligorganisationen og dens afdelinger skal have samme regnskabsår. En forretningsførerorganisation og dens datterorganisationers regnskabsår behøver derimod ikke at være sammenfaldende.

Regnskabsåret skal omfatte 12 måneder. En boligorganisationens eller en afdelings første regnskabsperiode kan imidlertid omfatte et kortere eller længere tidsrum, dog maksimalt 18 måneder. Ved omlægning af regnskabsåret vil tilsvarende afvigelse blive accepteret.

Boligorganisationens bestyrelses forslag til årsregnskab skal revideres og påtegnes af en statsautoriseret eller registreret revisor.

Ved revisionen af en afdelings første regnskabsperiode efter overgang fra anlæg til drift foretages afstemning med det reviderede byggeregnskab.

Hvis der anvendes forskellig revisor til de to regnskaber, må den, der reviderer afdelingens første regnskabsperiode, have det reviderede byggeregnskab stillet til rådighed ved sin revision.

Der henvises i øvrigt til afsnit 19 om revision.

Regnskabet tillige med bestyrelsens årsberetning, jf. nedenfor, og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse samt til Landsbyggefonden, jf. bekendtgørelsens § 70 stk. 1.

Der henvises i øvrigt til afsnit 23.4 om det kommunale regnskabstilsyn.

16.2. Regnskabets godkendelse i boligorganisationen/afdelingerne

16.2.1. Boligorganisationens regnskab - Byggefondsregnskab

Forslag til årsregnskab for selve boligorganisationen/forretningsførerorganisationen/andelsselskabet samt for byggefonden skal forelægges boligorganisationens bestyrelse og boligorganisationens øverste myndighed til endelig godkendelse inden indsendelsen til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Det forelagte forslag skal være revideret og påtegnet af revisor. Er der ansat en forretningsfører, forelægger denne efter normalvedtægterne forslaget til årsregnskab for bestyrelsen.

16.2.2. Afdelingsregnskaberne

Årsregnskab for afdelingen skal godkendes af afdelingsbestyrelsen, jf. lovens § 35

Forslag til årsregnskab for den enkelte afdeling skal - forinden det godkendes endeligt af boligorganisationens ledelse - forelægges det pågældende ordinære afdelingsmøde til godkendelse, hvis afdelingsmødet har truffet beslutning herom.

Regnskabet skal forelægges afdelingsmødet af afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsmødet afgør selv, om årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, indebærer det, at der skal afholdes to ordinære afdelingsmøder om året.

Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, skal årsregnskabet, hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning om det modsatte, forelægges afdelingsmødet af boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens § 36

Der henvises til vejledningens afsnit 5 vedrørende afdelingsmødets afholdelse.

Afdelingsbestyrelsen skal have kopi af følgende:

1. Det af boligorganisationens bestyrelse udarbejdede udkast til årsregnskab for afdelingen, revideret og påtegnet af revisor.
2. Det af boligorganisationens bestyrelse udfyldte spørgeskema med tilhørende noter, i den udstrækning det vedrører den pågældende afdeling.
3. Udskrifter af revisionsprotokollen, i den udstrækning revisors bemærkninger vedrører den pågældende afdeling.
4. Boligorganisationens bestyrelses årsberetning, jf. nedenfor.

Såfremt afdelingsmødet beslutter, at afdelingens årsregnskab skal godkendes på et afdelingsmøde, skal regnskabet efter normalvedtægterne udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest en uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

16.2.3. Beboervenligt regnskab

Afdelingsbestyrelsen kan imidlertid - eventuelt efter henstilling fra boligorganisationens øverste myndighed eller boligorganisationens bestyrelse - vedtage, at der af pædagogiske og administrative grunde udsendes et mere overskueligt regnskab, der alene indeholder et i hovedposter sammenfattet regnskab.

I et bilag til denne vejledning er optaget et udkast til et sådant beboervenligt regnskab for boligorganisation og afdeling.

Udkastet sigter mod at koncentrere beboernes opmærksomhed om de regnskabsposter, hvis størrelse hænger sammen med beboernes

adfærd - og som derfor kan påvirkes ved en anden adfærd. I afdelingsregnskaberne drejer det sig i første række om regnskabs variable udgifter. Desuden indeholder dette regnskab forbrugsuafhængige poster, såsom offentlige skatter og afgifter (f.eks. vand- og vandafledningsafgift, renovationsafgift, energifgifter m.v.).

Udkastet skal opfattes som et minimumsregnskab, der naturligvis kan suppleres med yderligere regnskabsposter og figurer efter boligorganisationens ledelses eget skøn. Det kan f.eks. dreje sig om figurer til belysning af den samlede udgiftsfordeling eller om særlige belysninger af den flerårige udvikling i udvalgte udgiftsposter (f.eks. konti med grønne afgifter, administrationsudgifter m.v.)

Det forudsættes dog herved, at det samtidig tilkendegives over for beboerne, at de, hvis de fremsætter ønske herom, kan få adgang til at gennemgå det specificerede regnskab med tilhørende noter i dets helhed eller, såfremt det ønskes, få udleveret fotokopi af hele eller dele af regnskabsmateriale vedrørende den pågældende afdeling. Hvis en beboer ønsker fotokopi af sådant materiale, vil boligorganisationen være berettiget til at kræve betaling herfor. Beboernes adgang til at gennemgå det specificerede regnskab omfatter ikke krav på at se bilagsmateriale, jf. nedenfor.

Særligt bemærkes, at det af det beboervenlige regnskab skal fremgå, om regnskabet er revideret, og hvilke påtegninger revisor måtte have anført i forbindelse med revisionen.

16.2.4. Afdelingsmødet

Såfremt beboerne på det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde har besluttet, at årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, skal der efter normalvedtægterne afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet) inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning, dvs. inden 1. juni, såfremt regnskabsåret følger kalenderåret.

Kan afdelingsmødet ikke godkende det af boligorganisationens bestyrelse udarbejdede årsregnskab for afdelingen, og er boligorganisationens bestyrelse ikke enig i afdelingsmødets stillingtagen til regnskabet, skal boligorganisationens bestyrelse (under vedlæggelse af afdelingsmødets bemærkninger) efter lovens § 42 indbringe denne tvistighed for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan således ikke indbringes for Bygge- og Boligstyrelsen.

16.3. Sideaktivitets-afdelinger

En række af de almene boligorganisationers sideaktiviteter skal samles i nogle særlige almene afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 5, og vejledningens [afsnit 6](#)

Der skal for hver af disse sideaktivitets-afdelinger udarbejdes særskilte regnskaber efter de samme bestemmelser som for almene boligafdelinger, jf. bekendtgørelsens § 68 stk. 1. Kontoplanerne for disse afdelinger er omtalt nærmere i [afsnit 26](#)

16.4. Årsberetning fra boligorganisationens bestyrelse

Boligorganisationens bestyrelse skal i tilslutning til regnskabet afgive en årsberetning. I årsberetningen redegør bestyrelsen nærmere for den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for eventuelle, særlige, økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger samt for de foranstaltninger, herunder forhøjelse af lejen, der er eller påtænkes iværksat til løsning af sådanne problemer.

Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning efter normalvedtægterne på regnskabsmødet.

Har revisor haft særlige bemærkninger til regnskabet, skal boligorganisationens bestyrelse kommentere disse i årsberetningen og herunder redegøre for, hvilke foranstaltninger disse eventuelt måtte give eller har givet anledning til. Boligorganisationens bestyrelse skal i øvrigt nøje gennemgå revisionsprotokollen, der skal forelægges på hvert bestyrelsesmøde og overveje, hvilke foranstaltninger denne i øvrigt måtte give anledning til.

16.5. Adgang til regnskabsbilag

Som et led i varetagelsen af beboernes interesser har medlemmer af en afdelingsbestyrelse adgang til at se alt bilagsmateriale vedrørende den pågældende afdelings regnskaber og budgetter.

Det er derimod Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at boligorganisationen ikke behøver at give de enkelte beboere samme adgang til at se bilagsmateriale. Hvis beboere, der ikke er medlemmer af afdelingsbestyrelsen, får adgang til bilagsmateriale, skal boligorganisationen undtage dokumenter med oplysninger, der er omfattet af tavshedspligt, herunder oplysninger om personlige forhold.

16.6. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune eller en amtskommune

Regnskabsafleggelsen for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, skal ske efter regler, der fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og amtsrådet, jf. lovens § 25 stk. 1, 2. pkt.

De beføjelser, som efter det om almene boligorganisationer anførte er henlagt til afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet, er ligeledes gældende for afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet for disse almene ældreboliger, jf. lovens § 43 stk. 1.

Reglerne om afdelingernes godkendelse af regnskabet finder tilsvarende anvendelse på disse almene ældreboliger, jf. afsnit [16.2.2](#) og [16.2.4](#)

16.7. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Regnskabsafleggelsen for almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, skal ske efter reglerne i afsnit [16.1.-16.5](#) om regnskabsafleggelse.

Dog finder reglerne om indsendelse af regnskabet til Landsbyggefonden ikke anvendelse for disse boliger.

16.8. Regnskabsstatistik

Boligministeriet har gennem en længere årrække årligt indsamlet og bearbejdet oplysninger om de almene boligorganisationers og afdelingers regnskaber. Materialet offentliggøres i en årlig redegørelse om "Almene boligafdelingers regnskaber 19..".

Indsamlingen og bearbejdelsen af regnskabsoplysningerne forestås af Boligministeriets økonomisk-statistiske kontor. Indsamlingen sker alene med henblik på statistiske formål, herunder udarbejdelsen af den årlige redegørelse, og har således intet at gøre med Bygge- og Boligstyrelsens funktion som overordnet tilsynsmyndighed for de almene boligorganisationer. Indsendelsen af de regnskabsmæssige oplysninger til Boligministeriets økonomisk-statistiske kontor kan derfor heller ikke betragtes som en orientering af Boligministeriet om særlige økonomiske forhold i en boligorganisation eller en afdeling.

For i videst muligt omfang at sikre genbrug af oplysninger og dermed at begrænse de almene boligorganisationers arbejdsindsats i forbindelse med statistikken, har Boligministeriet og Landsbyggefonden aftalt, at de edb-registrerede regnskabsoplysninger løbende vil blive overført fra Landsbyggefonden til Boligministeriet, jf. bekendtgørelsens § 70 stk. 3.

Regnskabsoplysninger for almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution kan ligeledes videregives til Boligministeriet, såfremt ministeriet fremsætter ønske herom.

Indsamlingen og offentliggørelsen af de regnskabsmæssige oplysninger tjener flere formål. Først og fremmest er det hensigten at forbedre beslutningsgrundlaget for den lokale budgetlægning gennem en belysning af de almene boligafdelingers driftsforhold - især de enkelte driftsudgifters afhængighed af ibrugtagelsesperiode, byggeriets art og den enkelte afdelings beliggenhed.

For det andet benyttes de statistiske oplysninger såvel som regnskabsoplysningerne i Boligministeriets vurdering af den almene boligsektors aktuelle situation og udviklingen heri. Redegørelsens statistiske og økonomiske oplysninger udgør således et vigtigt element i Boligministeriets lovforberedende arbejde.

Endelig udgør oplysninger om de gennemsnitlige udgifter og disses afhængighed af byggeriets art, ibrugtagelsesår, størrelse og regionale placering en vigtig støtte for det kommunale tilsynsarbejde. Som led i udbygningen af det administrative styringssystem for det støttede byggeri (BOSSINF) planlægges et modul, der kan lette kommunernes mulighed for gennem sammenligning med relevante nøgletal for sammenlignelige afdelinger at identificere særligt interessante udgiftsposter i en afdelings regnskab.

Redegørelsen om "De almene boligafdelingers regnskaber 19.." udsendes i 1 eksemplar til samtlige boligorganisationer og kommunalbestyrelser.

Afsnit 17

Lejefastsættelse

Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. lovens § 45 stk. 1, og bekendtgørelsens § 76 stk. 1. Den samlede, nødvendige leje fastsættes på grundlag af et driftsbudget, jf. nærmere vejledningens [afsnit 15](#) om budgetlægning.

17.1. Fordeling på de enkelte typer af lejemål

Den samlede leje i beboelseslejemål, herunder blandede beboelses- og erhvervslejemål, fastsættes til et beløb, der svarer til forskellen mellem afdelingens beregnede, samlede driftsudgifter ifølge budgettet og lejeindtægten af de øvrige lejemål (erhvervslejemål m.v.) samt eventuelle andre indtægter, f.eks. renteindtægter, tilskud fra boligorganisationen og eventuelle midlertidige lejeforhøjelser som følge af tidligere lejeres godkendte moderniseringer og forbedringer af det lejede (balanceleje). Det betyder, at balancelejeprincippet finder anvendelse på samtlige almene boligtyper.

Hvis en lejer overtager en bolig, hvor den fraflyttende lejer i henhold til lovens § 69 har modtaget godtgørelse for den nedskrevne værdi af gennemførte moderniseringer og forbedringer, skal lejeren betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Lejeren kan frit vælge, om vedkommende betaler godtgørelsesbeløbet kontant, eller om der accepteres en midlertidig lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen skal over den resterende nedskrivningsperiode dække afdelingens udgifter til godtgørelse af fraflyttende lejere. Lejeforhøjelsen betragtes som et særligt midlertidigt tillæg til den balanceleje, der i overensstemmelse med de almindelige lejefastsættelsesregler er fastsat for det pågældende lejemål.

Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, f.eks. erhvervslejemål, garager og institutioner, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller kommunen, under hensyntagen til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. lovens § 45 stk. 2, og bekendtgørelsens § 77 stk. 1. Lejen for sådanne lejemål reguleres efter bestemmelserne i [lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.](#) Reglerne i [lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.](#) gælder ved såvel lejeforhøjelser som lejenedsættelser.

For almene familieboliger, hvortil kommunen har anvisningsret, skal kommunen betale lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker, jf. lovens § 59 stk. 1.

Der henvises i øvrigt til Bygge- og Boligstyrelsens [vejledning om udlejning af almene boliger m.v.](#)

For ældreboliger etableret med tilsagn efter de tidligere ældreboliglove, der er omdannet til almene ældreboliger, skal lejen fastsættes under hensyn til den finansiering, der gjaldt på tilsagnstidspunktet. Tilsvarende gælder for lette kollektivboliger etableret med tilsagn efter tidligere boligbyggerilove, der er omdannet til almene ældreboliger.

Lejen for almene ungdomsboliger, der tilhører almene boligorganisationer, og som har fået tilsagn før 1. januar 1997, fastsættes efter bekendtgørelsens § 77 stk. 3, under hensyntagen til den for disse boliger gældende finansiering.

For almene ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn efter den 1. januar 1997, giver kommunalbestyrelsen på statens vegne tilsagn om et særligt ungdomsboligbidrag til nedsættelse af lejen, såfremt boligerne bebos af unge under uddannelse eller unge med socialt betinget behov.

Bidraget er fastsat til et fast beløb pr. tilskudsenhed svarende til den øgede leje. For almene ungdomsboliger beregnes værelsesenheder og tilskudsenheder efter støttebekendtgørelsens [bilag 2](#).

Beløbet for 1997 fremgår af støttebekendtgørelsens § 27 stk. 2, og reguleres een gang årligt, jf. støttebekendtgørelsens § 27 stk. 3.

Hypotekbanken udbetaler bidraget direkte til boligorganisationen, og ikke til den enkelte lejer, efter reglerne i støttebekendtgørelsens § 27 stk. 5.

Tilhører lejeren ikke den støtteberettigede personkreds, suspenderes ungdomsboligbidraget, indtil ungdomsboligen igen udlejes til en person fra den berettigede personkreds.

Er der integreret almene familieboliger, almene ungdomsboliger med tilsagn fra før 1. januar 1997 og almene ældreboliger med tilsagn før 1. januar 1994, herunder boliger, der har modtaget tilsagn efter reglerne for lette kollektivboliger, skal lejefastsættelsen ske under hensyntagen til de enkelte boligers finansiering. Det skyldes, at der er tale om forskellige finansieringsgrundlag og anskaffelsessummer.

For lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en almen boligorganisation, og som er omfattet af sanering, skal lejens størrelse fortsat beregnes efter reglerne i den tidligere lov om boligbyggeri (balancelejeprincippet), jf. § 53 stk. 3, i lov om sanering (lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983).

Lejefastsættelsen for lejemål, der er indgået før en boligorganisations erhvervelse af en tidligere privat udlejningsejendom, vil fortsat ske efter bestemmelserne i lejeloven/boligreguleringsloven, jf. vejledningens afsnit 21.1.2 Ved genudlejning fastsættes lejen efter reglerne om balanceleje i lov om almene boliger m.v.

17.2. Fordeling på de enkelte boliger

Fordelingen af lejen på de enkelte boliger (lejligheder og enkeltværelser til beboelse) skal ske under hensyn til disses indbyrdes værdi, jf. lovens § 45 stk. 2, og bekendtgørelsens § 77 stk. 1.

Ved bedømmelsen af den indbyrdes brugsværdi ses bort fra moderniseringer og forbedringer, der er bekostet af nuværende lejere. Det samme gælder for tilfælde, hvor de nuværende lejere har overtaget en forpligtelse til at betale godtgørelse (kontant eller som midlertidig lejestigning) ved indflytningen i lejligheder, der er forbedret af tidligere lejere efter reglerne i lovens § 69 om råderet.

Udgangspunktet for fordelingen er boligernes etageareal. Opgørelsen af etageareal fremgår af støttebekendtgørelsens bilag 2. Da det er relativt dyrere at bygge små lejligheder, fordi installationer, adgangsveje m.v. vejer særligt tungt i anskaffelsesomkostninger pr. m, må der fastsættes en noget højere leje pr. m², for sådanne lejligheder end for større lejligheder. Er der herudover væsentlig forskel på boligerne i henseende til beliggenhed, udsigt, indretning m.v., må fordelingen ske efter en vurdering af brugsværdien.

I afdelinger, hvor nogle lejligheder er indrettet senere end andre, eller hvor nogle af lejlighederne er moderniseret af afdelingen, skal fordelingen af den samlede leje ske på en sådan måde, at der ikke herved sker urimelige overførsler af udgiftsposter fra den ene gruppe lejligheder til den anden. Generelt bør man i disse tilfælde være opmærksom på, at medens moderniserede lejligheder normalt har en større brugsværdi end de øvrige lejligheder i afdelingen, der ikke er moderniseret, er dette ikke nødvendigvis tilfældet ved lejligheder, der er opført på et senere tidspunkt.

Skulle den oprindelige beregning af etagearealet senere vise sig fejlagtig, eller viser det sig, at den oprindelige skønsmæssige fastsættelse af den indbyrdes brugsværdi er åbenbart urimelig, må fordelingen af lejen reguleres tilsvarende med almindeligt varsel. Det samme gælder, hvor senere indtrufne forhold har medført ændringer af den indbyrdes brugsværdi, f.eks. hvor et senere byggeri har ødelagt en udsigt, der er taget i betragtning ved den oprindelige brugsværdiansættelse, eller hvor en ændret vejføring har medført særlige støjgener i nogle af lejlighederne. Ændringer i lejefordelingen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 4.

Såfremt en beboergruppe i en afdeling træffer beslutninger, som kun vedrører en del af afdelingen - og som medfører lejeforhøjelser - skal udgifterne hertil kun pålignes lejen på de berørte boliger i afdelingen, jf. § 79 i bekendtgørelsen.

17.3. Lejeforhøjelser

Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligerne, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes værdi opretholdes, jf. bekendtgørelsens § 78 stk. 1, 1. pkt. Stigninger i afdelingens driftsudgifter skal således give anledning til en ensartet procentvis stigning af lejen i samtlige lejemål. Det følger heraf, at boliger med forskellig brugsværdi også vil få forskellige absolutte stigninger i kvadratmeterlejen.

Er der integreret almene ungdomsboliger, med tilsagn fra før 1. januar 1997, eller almene ældreboliger med tilsagn fra før 1. januar 1994, herunder boliger, der har modtaget tilsagn efter reglerne for lette kollektivboliger, skal fordelingen dog foregå på en anden måde og i to trin, jf. bekendtgørelsens § 78 stk. 1, 2. pkt.

Først skal der ske en fordeling efter etageareal på almene familieboliger, almene ungdomsboliger med tilsagn fra før 1. januar 1997 og almene ældreboliger med tilsagn fra før 1. januar 1994, herunder boliger, der har modtaget tilsagn efter reglerne for lette kollektivboliger. Det skyldes, at der er tale om forskellige finansieringsgrundlag og anskaffelsessummer, og at stigende driftsudgifter ikke har sammenhæng med disse oprindelige forskelle.

Der næst skal der inden for hver boligkategori fordeles med samme procentsats, jf. ovenfor.

Lejeforhøjelse efter udførelse af moderniseringer og forbedringer fordeles efter samme retningslinier som forhøjelser til dækning af forøgede driftsudgifter, jf. bekendtgørelsens § 78 stk. 2. Det understreges, at det vil være en forudsætning herfor, at moderniseringen eller forbedringen medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelse som følge af moderniseringsarbejder m.v. skal indsendes til kommunalbestyrelsen, inden arbejdet igangsættes. Hvis lejeforhøjelsen ikke inden for et regnskabsår overstiger 1 pct. af lejen, er kommunalbestyrelsens godkendelse dog ikke nødvendig, jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 5.

For så vidt angår lejens fordeling ved sammenlægning af afdelinger henvises til vejledningens afsnit 6

For så vidt angår lejeforhold i ejendomme, som er omfattet af byfornyelse, kan de gennemførte forbedringsarbejder medføre en lejeforhøjelse, svarende til brugsværdiforøgelsen, idet der tages hensyn til finansiering og den hertil ydede støtte.

Lejen kan ikke overstige lejen i nyt alment boligbyggeri i området opført med støtte efter lov om almene boliger m.v. eller den tidligere lov om boligbyggeri, jf. § 60 stk. 3, i lov om byfornyelse og boligforbedring (lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer).

Lejeforhøjelse kan som hovedregel gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis der i lejeaftalen - typisk i ældre lejeaftaler - er taget forbehold herom, kan lejeforhøjelsen dog gennemføres med en måneds varsel, jf. lovens § 45 stk. 4.

Forhøjelse som følge af moderniseringer og lignende kan tidligst varsles til ikrafttræden fra det tidspunkt, moderniseringen eller forbedringen tages i brug, jf. bekendtgørelsens § 78 stk. 3.

Varslet skal fremsættes skriftligt over for den enkelte lejer og indeholde oplysning om forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned, dens beregning samt grunden til lejeforhøjelsen, jf. bekendtgørelsens § 78 stk. 3.

Opfylder varslingen ikke disse krav, er den ugyldig, og den herefter fornødne lejeforhøjelse må varsles på ny.

Ved en afdelings ibrugtagelse skal lejen godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 2, og § 112 Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelsen senest samtidig med, at udlejningen påbegyndes.

Det endelige budget vil normalt ikke kunne foreligge allerede på dette tidspunkt, hvorfor der kan godkendes en foreløbigt ansat leje, jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 3. For at sikre, at indtægterne allerede fra begyndelsen er tilstrækkelige til at dække de på dette tidspunkt påregnelige driftsudgifter, må kommunalbestyrelsen påse, at lejen er fastsat på grundlag af et driftsbudget, der er ajourført umiddelbart inden udlejningen. En eventuel forhøjelse af den foreløbige leje skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen. Efter byggeregnskabet afslutning og byggeriets prioritering fremsendes det endelige driftsbudget til kommunalbestyrelsen til godkendelse af den endelige leje.

Kommunalbestyrelsen kan påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen, hvis forholdene gør det påkrævet, jf. lovens § 45 stk. 5.

Kommunalbestyrelsen træffer den endelige administrative afgørelse.

Hvis huslejeaktioner medfører, at en afdeling bringes i alvorlige likviditetsvanskeligheder, der indebærer nærliggende risiko for, at afdelingen ikke vil kunne videreføres som alment boligbyggeri, eller at der vil kunne opstå økonomisk tab for stat og kommune, overtager staten afdelingens fordringer mod de enkelte lejere og indbetaler samtidig til afdelingen et beløb, som svarer til de ydelser, der skyldes af lejeren, jf. lovens § 48 stk. 3.

De fordringer, staten overtager, vil kunne inddrives som indeholdelse i lejernes lønindkomst, jf. lovens § 48 stk. 4.

17.4. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune eller en amtskommune

Det i afsnit 17.1 anførte vedrørende beboelse og almene ældreboliger, afsnit 17.2 vedrørende fordeling på de enkelte boliger og afsnit 17.3 vedrørende lejeforhøjelse - undtagen reglerne om fordeling på integrerede boligtyper og om kommunalbestyrelsens påbud - finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, der ejes af kommuner eller amtskommuner.

17.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Det i afsnit 17.1 anførte vedrørende beboelse og almene ældreboliger, afsnit 17.2 vedrørende fordeling på de enkelte boliger og afsnit 17.3 vedrørende lejeforhøjelse - undtagen reglerne om fordeling på integrerede boligtyper - finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution.

Afsnit 18

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger m.v.

18.1. Reglernes anvendelsesområde

Ved en ændring af boligbyggeriloven, lov nr. 347 af 9. juni 1993, blev der indført råderet for lejere i almennyttige boligafdelinger. Reglerne er nu videreført i lov om almene boliger m.v., jf. §§ 69 og 70. Med vedtagelsen af lov om almene boliger m.v. er der dog sket en væsentlig forenkling af lovteksten, således at loven nu kun indeholder de overordnede rammer på området. De mere detaljerede regler er fastsat i bekendtgørelsens §§ 81-92.

Lejerne har efter disse regler ret til at lave en række forbedringer m.v. af boligene. Forbedringerne skal ikke reetableres ved fraflytning, og lejere kan få økonomisk godtgørelse for forbedringerne, når de flytter. Forbedringerne skal anmeldes til boligorganisationen inden iværksættelsen. Se afsnit 18.5.

Reglerne om råderet gælder for almene boliger, herunder almene ældreboliger, som tilhører kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner. For så vidt angår disse ældreboliger, henvises til afsnit 18.8.

Reglerne gælder ikke for:

1. Hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse.
2. Boliger og institutioner, der efter § 161 i loven er tilvejebragt i alment boligbyggeri.
3. Enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger.
4. Fremlejemål.

Der gælder en enkelt undtagelse til det under 1. anførte, idet reglerne finder anvendelse i den situation, hvor en almen bolig og en garage er udlejet ved den samme lejeaftale.

Alle lejere, som er omfattet af regelsættet, har ret til at lave de forbedringer, som er fastsat i positivlisten. Positivlisten findes i § 82 stk. 1, i bekendtgørelsen. Se nærmere under afsnit 18.3.

Herudover kan afdelingsmødet beslutte, at der skal være mulighed for at lave yderligere forbedringer af afdelingens boliger. Afdelingsmødet kan både tillade arbejder, som giver ret til godtgørelse, og arbejder, som ikke giver ret til godtgørelse. Afdelingsmødet kan ikke fratage lejere adgang til godtgørelse for forbedringer, der er fastsat i positivlisten. Der henvises til afsnit 18.4.

Reglerne om råderet har gjort endeligt op med mulighederne for at lave forbedringer i det almene byggeri. Lejelovens regler i § 63 hvorefter lejeren kan aftale med udlejeren, at lejeren får ret til godtgørelse, hvis vedkommende udfører andre forbedringsarbejder end de arbejder, som er omfattet af råderetten, finder derfor ikke anvendelse på det almene byggeri.

Derimod finder lejelovens § 29 anvendelse. Efter denne regel har lejeren ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede f.eks. opvaskemaskine, vaskemaskine eller tørretumbler. Det forudsætter, at ejendommens installationer er egnede til det. Lejeren skal selv betale

installationerne og kan tage dem med sig ved flytning.

Hvis lejerer anskaffer tilsvarende installationer ved en udnyttelse af råderetten i forbindelse med forbedringer af f.eks. køkken eller bad, hører installationerne til boligen og kan ikke medtages ved fraflytning. Der skal foretages notering herom på lejekontrakten, eller der kan oprettes et tillæg til kontrakten, der underskrives af parterne.

Vaskemaskiner, tørretumblere og opvaskemaskiner er normalt ikke standardudstyr. Anskaffes disse installationer via råderetten, medfører det derfor en lejeforhøjelse svarende til de gennemsnitlige udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af installationerne. Det samme gælder ved installation af køleskabe, dybfrysere og komfurer i afdelinger, hvor disse installationer ikke er en del af lejeaftalen.

Lejerer har altid krav på, at der henlægges til og genanskaffes en tilsvarende installation. Hvis lejerer ønsker det, kan det aftales med boligorganisationen, hvordan der skal forholdes ved genanskaffelse. Aftalen må ikke belaste de øvrige lejere økonomisk.

Hvis installationerne anskaffes efter lejelovens § 29 er de som tidligere nævnt lejerens ejendom og kan medtages ved flytning.

Der kan efter råderetsreglerne udføres arbejder, som:

- Er rimelige og hensigtsmæssige såvel for den nuværende lejer som for efterfølgende lejere.
- Tilfører boligen forbedret kvalitet i brugsmæssig henseende.
- Begrænser el-, vand- og gasforbrug og/eller
- Medvirker til en reduktion af udgifterne til vedligeholdelse i boligen.

18.2. Generelle krav til forbedringsarbejderne

Reglerne herom fremgår af lovens § 69 stk. 3 og 4, samt bekendtgørelsens § 82 stk. 2, og § 84

Råderetsreglerne kan **ikke** bruges til at få lavet arbejder, som må anses for vedligeholdelse.

Råderetsreglerne forudsætter, at der er tale om forbedringer m.v.

Det indebærer, at ikke enhver fornyelse/udskiftning kan anses for en forbedring. Det, der ønskes installeret, skal således have en acceptabel kvalitet.

Der kan efter råderetsreglerne ikke laves arbejder, som:

- Er urimelige eller uhensigtsmæssige.
- Indebærer fare, herunder brandfare.
- Påfører de enkelte bygningsbestanddele ulemper. Er uhensigtsmæssige i forhold til de fælles basisinstallationer eller bygningens klimaskærm.
- Fratager boligen dens karakter af almen bolig.
- Forringer eller fratager boligen dens karakter af velegnet bolig for ældre og personer med handicap.
- Er i strid med bestemmelser i en lokalplan eller i servitutter.

Arbejderne må som nævnt ikke fratage boligen dens karakter af velegnet bolig for ældre og personer med handicap. Dette indebærer tillige, at de udførte arbejder ikke må gøre arbejdsvilkårene for de social- og sundhedsmedarbejdere, som betjener de ældre og handicappede, uacceptable.

Laves de ovennævnte arbejder på trods af råderetsreglerne, skal der ske retablering for lejerens regning, når boligorganisationen kræver det og senest ved fraflytning.

Der kan ikke ydes godtgørelse til særlig luksusprægede eller energikrævende arbejder som f.eks. spa-pools og saunaer. Se under afsnit [18.6](#)

Arbejderne skal laves håndværksmæssigt forsvarligt. Autoriserede håndværkere skal anvendes, hvor lovgivningen stiller krav om det.

Visse forbedringsarbejder kan medføre særlige vedligeholdelsesudgifter for boligafdelingen. Det kan være udgifter vedrørende ejendommens basisinstallationer som følge af ændret rørføring eller forøget udvendig vedligeholdelse som følge af opførelse af carporte eller udestuer. Sådanne udgifter skal opkræves som lejeforhøjelser for de lejere, der har fået lavet arbejderne, og for lejere, der senere overtager lejemålet. Udgifterne må ikke belaste andre lejere.

Forbedringsarbejder skal overholde reglerne i de lokale vedligeholdelsesreglementer. Disse regler er fastsat i medfør af Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v. Det kan f.eks. være regler, som skal sikre bevaring af en boligafdelings særlige æstetiske særpræg vedrørende farvevalg, overfladebehandling, bevaring af stuk i lofter og fyldningsdøre m.v.

18.3. Positivlisten

Listen findes i bekendtgørelsens § 82 stk. 1.

Lejere i almene boligorganisationer har ret til at gennemføre og få økonomisk godtgørelse ved fraflytning for følgende forbedringsarbejder m.v. vedrørende den enkelte bolig:

1. Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lign.
2. Andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger og lign.
3. Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf.
4. Tekniske installationer, herunder elinstallationer.

Ad. 1

Udskiftning af varmforsyningsanlægget eller dele heraf, bortset fra termostatventiler, er ikke omfattet af positivlisten. Det skyldes, at moderniseringer eller fornyelser af varmforsyningsanlægget ikke kan ske særskilt for de enkelte boliger.

I kæde- og rækkehuse el.lign. kan det dog på et afdelingsmøde besluttes at tillade forbedringer af varmforsyningsanlæggene i de enkelte

huse. Der henvises til afsnit 18.4

Udskiftning af vinduer, herunder skift til termoruder, er ikke omfattet af positivlisten. Det skyldes, at vinduesudskiftninger bl.a. af æstetiske grunde ikke bør ske individuelt for de enkelte boliger. Derimod vil der være mulighed for at opsætte forsatsvinduer.

Andre eksempler på energibesparende foranstaltninger er elbesparende hvidevarer og lign.

Ad. 2

Som eksempler på andre ressourcibesparende foranstaltninger kan nævnes anskaffelse af vandbesparende blandingsbatterier, brusehoveder, toiletter, m.v.

Ad. 3

Omfatter alle de delarbejder i form af murerarbejde, vvs-arbejde, tømrer/snedkerarbejde, elinstallationer, malerarbejde m.v., som indgår i forbedringsarbejdet.

Endvidere indgår alle udgifter til anskaffelse af fast inventar, installationer, materialer, hårde hvidevarer m.v.

Hårde hvidevarer m.v., som installeres i forbindelse med udnyttelse af råderetten, hører til boligen. De kan derfor ikke medtages ved fraflytning. Der skal foretages notering herom på lejekontrakten eller i et bilag til kontrakten.

Lejeren kan i stedet benytte sig af sin ret efter lejelovens § 29 til at installere hårde hvidevarer m.v. Så indgår udgiften til anskaffelsen ikke i beregningsgrundlaget for godtgørelsen for forbedringsarbejderne, og boligtageren kan medtage hvidevarerne ved fraflytning. Der henvises til afsnit 18.1

Ad. 4

Omfatter f.eks. etablering eller forbedring af ventilationsanlæg og enhver form for elinstallationer. Omfatter ikke telefon og antenneinstallationer.

18.4. Afdelingsmødets beslutninger om mulighed for gennemførelse af yderligere forbedringsarbejder

Reglerne herom findes i lovens § 69 stk. 2, og § 70 samt bekendtgørelsens § 83

Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte at give mulighed for at lave forbedringsarbejder ud over de ovenfor i positivlisten - afsnit 18.3 - beskrevne. Afdelingsmødet kan dog beslutte, at den endelige afgørelse skal træffes ved en urafstemning blandt afdelingens beboere.

Disse arbejder skal heller ikke retableres ved fraflytning. Der kan gives mulighed for at udføre enhver form for arbejder, som opfylder de generelle betingelser under afsnit 18.2, og som ikke allerede er medtaget på positivlisten.

Det kan f.eks. være:

- Skillevægsændringer, der ikke er en følge af forbedring m.v. af bad, wc eller køkkener.
- Lydisolering.
- Carporte.
- Udestuer.
- Inddækning af altaner.

Afdelingsmødet skal ikke tage stilling til de enkelte arbejder, men skal afgøre, hvilke slags forbedringsarbejder, der kan laves i de enkelte typer af boliger i afdelingen. Det kan besluttes at give mulighed for at lave forskellige arbejder for de enkelte typer af boliger i afdelingen.

Afdelingsmødet kan både beslutte at give mulighed for at lave arbejder, der giver ret til godtgørelse, og arbejder der ikke giver ret til godtgørelse.

Afdelingsmødets afgørelser af hvilke forbedringsarbejder, der kan udføres, skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Bestyrelsen kan kun afslå forbedringsarbejder, som vil medføre udlejningsvanskeligheder, eller som ikke opfylder de betingelser, der er anført under afsnit 18.2

Boligorganisationen skal udarbejde en liste over de arbejder, som lejerne i de enkelte boligafdelinger har mulighed for at lave. Det skal fremgå af listen, om arbejderne giver ret til godtgørelse.

Listen skal udsendes til lejerne. Nye lejerne skal have listen tillige med eventuelle senere ændringer udleveret i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten.

Ændringer i listen skal besluttes på et afdelingsmøde og godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Den ændrede fortegnelse udsendes til lejerne.

18.5. Anmeldelse til boligorganisationen

Reglerne herom findes i bekendtgørelsens § 85

Lejere, der ønsker at lave forbedringsarbejder, som er nævnt i positivlisten, eller som er optaget på boligafdelingens liste, skal anmelden arbejderne til boligorganisationen, inden de går i gang.

Boligorganisationen skal hurtigst muligt og inden 8 uger efter anmeldelsen skriftligt meddele lejeren begrundet afslag, hvis organisationen ikke mener, at arbejderne kan gennemføres. Fristen regnes, fra anmeldelsen kommer frem til boligorganisationen, og til svaret kommer frem til lejeren. Der ses bort fra juli måned.

Boligorganisationen kan kun meddele afslag, hvis arbejderne ikke opfylder de under afsnit 18.2 og 18.4 nævnte betingelser.

Visse arbejder kræver kommunalbestyrelsens tilladelse efter lovens § 28 Det er f.eks. skillevægsforandringer, som ikke sker i forbindelse med forbedring af bad eller køkken og opførelse af tilbygninger, udestuer og garager og carporte.

Visse arbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndighederne. Det er f.eks. tilbygninger og opførelse af udestuer, garager og carporte.

I sager, som kræver tilladelse efter lovens § 28 eller byggetilladelse eller anmeldelse, skal boligorganisationen inden for 8-ugersfristen meddele lejeren, at vedkommende ikke må gå i gang, før kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse.

Hvis boligorganisationen ikke har reageret inden for 8-ugersfristen, kan arbejdet sættes i gang. Er arbejdet omfattet af byggelovgivningen, må det dog ikke iværksættes uden byggetilladelse eller anmeldelse til kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed. Boligorganisationen giver lejeren meddelelse herom.

Ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndigheden foretages af boligorganisationen.

Byggesagsgebyret for kommunalbestyrelsens behandling af byggesagen betales af lejeren. Boligorganisationen opkræver et gebyr hos lejeren for boligorganisationens behandling af byggesagen. Gebyrets størrelse fastsættes således, at det dækker boligorganisationens udgifter til behandling af byggesagen.

Når byggetilladelsen foreligger, giver boligorganisationen lejeren meddelelse herom.

Hvis reglerne om forudgående anmeldelse til boligorganisationen ikke overholdes, mister lejeren retten til godtgørelse. Endvidere kan boligorganisationen kræve retablering for lejerens regning, hvis arbejderne ikke opfylder betingelserne i afsnit 18.2 eller er i strid med byggelovgivningen. I grove tilfælde kan boligorganisationen opsiges eller ophæve lejemålet efter de almindelige regler herom.

18.6. Godtgørelse

Reglerne herom findes i lovens § 69 stk. 1, og 4-7, samt bekendtgørelsens §§ 87-91

Når arbejderne er gennemført, skal lejeren over for boligorganisationen dokumentere de afholdte udgifter, og boligorganisationen skal besigtige arbejderne.

Herefter beregnes et godtgørelsesbeløb til lejeren.

Ved beregningen af godtgørelsen tages der udgangspunkt i de afholdte udgifter.

Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede materialeudgifter og dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Værdien af eget arbejde medregnes ikke.

Der kan ikke medtages udgifter til arbejder, som jf. afsnit 18.2 ikke lovligt kan gennemføres.

Udgifter til særligt luksusrægede eller særligt energiforbrugende foranstaltninger som f.eks. spapools, saunaer, gulvvarme eller bidet, kan ikke medtages.

Boligorganisationen kan reducere udgifterne, hvis de skønnes at være uforholdsmæssigt høje sammenlignet med de sædvanligt forekommende udgifter til den type arbejder. Lejeren bør derfor forinden undersøge, om priserne for det udførte arbejde og de indkøbte materialer er rimelig.

Boligorganisationen kan reducere udgifterne med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Boligorganisationen og lejeren bør derfor, inden lejeren går i gang, aftale, med hvilken værdi de eksisterende installationer m.v. skal fratrækkes i de udgifter, der danner grundlag for beregningen af godtgørelsen.

Der skal ved værdiansættelsen tages hensyn til de eksisterende installationers restlevetid og kvalitet, og til om de er tidssvarende.

Endelig reduceres der i de afholdte udgifter for eventuelle tilskud efter anden lovgivning.

De udgifter, der herefter danner grundlag for beregningen af godtgørelse (beregningsgrundlaget), påtegnes lejekontrakten.

Godtgørelsen udgør den del af beregningsgrundlaget, som overstiger 5.311 kr. (bundfradrag). Der kan maksimalt beregnes en godtgørelse på 37.174 kr. Udgifter herudover må lejeren selv betale. Er godtgørelsen på beregningstidspunktet mindre end 2.124 kr., bortfalder den. Beløbsgrænserne reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. [lov om en satsreguleringsprocent](#). De anførte beløbsgrænser er opgjort med prisbasis i 1996-niveau og gælder for det regnskabsår, der følger nærmest efter 1995.

Regneeksempel badeværelse:

Dokumenterede udgifter	65.000 kr.
Udgifter uden moms	- 2.000 kr.
Særligt energikrævende arbejder, som jf. afsnit 18.2 ikke medfører godtgørelse, (el-varme i gulv)	- 2.000 kr.
Luksusrægede arbejder (bidet)	- 3.000 kr.
Reduktion pga. for høje udgifter, (timeløn urimelig høj)	- 2.000 kr.
Værdien af eksisterende badeværelse	- 5.000 kr.
Tilskud efter anden lovgivning	- 7.000 kr.
Beregningsgrundlag:	44.000 kr.
Bundfradrag	- 5.311 kr.
	38.689 kr.

Godtgørelsen opgøres endeligt til maksimumsbeløbet på 37.174 kr.

Der kan udføres flere forbedringsarbejder efter hinanden inden for det samlede maksimum på i alt 37.174 kr. Bundfradraget på 5.311 kr. skal imidlertid fratrækkes i forbindelse med beregning af godtgørelse for hvert enkelt forbedringsarbejde. Det kan derfor bedst betale sig at samle flere påtænkte arbejder i eet samlet arbejde, med eet bundfradrag.

Godtgørelsen nedskrives over 10 år, med 10 pct. for hvert år fordelt på lige store dele pr. måned, forbedringen har været i brug. Lejeren og boligorganisationen kan aftale hurtigere nedskrivning.

Hvis lejeren fraflytter, inden godtgørelsen er fuldt nedskrevet, udbetales restgodtgørelsen til lejeren af boligorganisationen fratrukket lejerens eventuelle forpligtelser over for organisationen.

Hvis lejeren fraflytter, men andre personer i husstanden fortsætter lejemålet, skal der ikke udbetales godtgørelse. Nedskrivningen af

godtgørelsen påvirkes heller ikke.

Boligafdelingens udgift til godtgørelse betales af den nye lejer. Den nye lejer kan vælge mellem at betale et engangsbeløb eller en lejeforhøjelse. Betaling af engangsbeløb skal ske via boligorganisationen og kan ikke ske direkte fra den nye til den fraflyttede lejer.

Hvis lejeren vælger lejeforhøjelse, skal lejeforhøjelsen dække boligafdelingens udgifter både til selve godtgørelsen og til renter i forbindelse med finansieringen af godtgørelsen.

Boligorganisationens bestyrelse skal sørge for, at boligafdelingens udgifter til godtgørelse finansieres på den for afdelingen billigst mulige måde. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens egne midler beregnes der en rente svarende til normal bankrente for tilsvarende lån. Boligorganisationen bør gøre lejeren opmærksom på, at der ikke er skattefradrag for den del af lejeforhøjelsen, som er renteudgifter.

Boligorganisationen bør basere lejeforhøjelsen på en annuitetsafvikling af restgodtgørelsen med lige store ydelser hver måned. Hvis den tidligere lejer har valgt at betale restgodtgørelsen ved en lejeforhøjelse, er en efterfølgende lejer ligeledes henvist til at betale restgodtgørelsen ved en lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber. Lejeforhøjelsen kan indgå i beregningsgrundlaget for individuel boligstøtte.

Ved visse former for permanente forbedringer f.eks. udestuer, carporte, tilbygninger og lign. skal boligorganisationen, i forbindelse med den første genudlejning efter at forbedringen er nedskrevet, gennemføre en forbedringslejeforhøjelse svarende til den forøgede brugsværdi.

Der sker nedskrivning af godtgørelsen for hvert enkelt arbejde for sig. Flere arbejder, der er udført samtidig, f.eks. renovering af badeværelse og køkken, anses som eet arbejde, når det er anmeldt som eet arbejde til boligorganisationen.

Der kan, efterhånden som et godtgørelsesbeløb nedskrives, skabes plads til godtgørelse for nye forbedringsarbejder inden for det fastsatte maksimum på i alt 37.174 kr. Bundfradraget på 5.311 kr. skal dog fratrækkes ved beregning af godtgørelse for hvert enkelt af de nye arbejder. Det kan derfor som nævnt bedst betale sig at samle flere nye arbejder i et samlet arbejde med eet bundfradrag. De anførte beløbsgrænser er opgjort med prisbasis i 1996-niveau og gælder for det regnskabsår, der følger nærmest efter 1995.

Fraflytter en lejer, som har betalt godtgørelsen kontant, inden godtgørelsen er fuldt afskrevet, har vedkommende ret til at få udbetalt restgodtgørelsen modregnet eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen. Den nye lejer kan så vælge at betale restgodtgørelsen som et engangsbeløb eller som en lejeforhøjelse som beskrevet ovenfor.

Regneeksempel:

Godtgørelse oprindelig beregnet til 37.174 kr.

Fraflytning efter 5 år.

Restgodtgørelsen udgør:

37.174 kr. minus 5 års nedbringelse a 3.717 kr. pr. år 18.589 kr.

Ny lejer vælger lejeforhøjelse.

Restløbetid 5 år.

Månedlig lejeforhøjelse inkl. renter:

Restgodtgørelsen, 18.589 kr.

Annuitetsafvikling, rente:

(normal bankrente for tilsvarende lån) for tiden ca. 10 pct., 60 terminer 395 kr.

2 år senere vil boligtager lave forbedringer.

Restgodtgørelsen udgør:

18.589 kr. minus 2 års nedskrivning a 3.717 kr. pr. år 11.155 kr.

Maksimalgodtgørelse for nye arbejder:

Maks. beløb for godtgørelse 37.174 kr. (1996-takster) minus restgodtgørelse 11.155 kr. 26.019 kr.

Lejere, som har lavet forbedringsarbejder, bevarer retten til godtgørelse ved fraflytning, selvom afdelingsmødet senere ændrer eller ophæver muligheden for at gennemføre tilsvarende forbedringsarbejder. Ligeledes skal en lejer, som overtager lejemålet, inden godtgørelsen er afskrevet, betale boligafdelingens udgift til godtgørelse kontant eller ved en lejeforhøjelse.

18.7. Tilsyn med boligorganisationernes administration af ordningen

Reglerne herom findes i lovens [kapitel 13](#)

Kommunalbestyrelserne fører tilsyn med boligorganisationernes administration af reglerne om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer.

Som led i udøvelsen af sit tilsyn kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at den under afsnit [18.4](#) omhandlede liste over hvilke yderligere forbedringsarbejder, der efter beslutning på afdelingsmødet kan udføres, fremsendes til kommunen.

Det kommunale tilsyn indebærer f.eks., at kommunalbestyrelsen, hvis den bliver opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse har fastsat regler, der indskrænker lejerenes ret til at foretage forbedringer m.v. i henhold til positivlisten, må rette henvendelse til bestyrelsen.

Eventuelle tvister mellem lejeren og boligorganisationen vedrørende beregning af godtgørelsen henhører under boligretten.

18.8. Almene ældreboliger, som tilhører en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution

Efter bekendtgørelsens § 92 finder reglerne om råderet også anvendelse på almene ældreboliger, som tilhører en kommune, en amtskommune og en selvejende institution. Dette betyder, at ovenstående afsnit 18.1.-18.6 også gælder for disse boliger - naturligvis med de ændringer, som følger af, at ejerforholdet er anderledes.

Som anført i afsnit 18.2 må råderetten ikke udnyttes på en sådan måde, at arbejderne fratager boligen dens karakter af velegnet bolig for ældre og personer med handicap.

De i afsnit 18.7 omhandlede tilsynsregler gælder tillige for de selvejende institutioner.

De beføjelser, som efter ovenstående er henlagt til afdelingsmødet, tilkommer også afdelingsmødet for så vidt angår de her omhandlede boliger, idet lovens bestemmelser om afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde m.v. også gælder her, jf. § 43 i loven.

Twister mellem kommunen/amtskommunen/den selvejende institution og lejerer henhører under boligretten.

Afsnit 19 Revision

19.1. Almene boligorganisationer

De nærmere bestemmelser for, hvorledes revision af boligorganisationen og dens afdelinger skal ske, fremgår af Bygge- og Boligstyrelsens instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber (Bilag 4 til bekendtgørelsen) samt bekendtgørelsens kap. 19 Regnskaberne skal revideres af en statsautoriseret eller af en registreret revisor, jf. bekendtgørelsens § 93

Revisor skal føre en revisionsprotokol, hvori anføres hvilke revisionsarbejder, der er udført, hvilke forhold, der har givet anledning til bemærkninger, samt om der er fundet mangler ved boligorganisationens interne regnskabsmæssige kontrol og regnskabsmæssige forhold i øvrigt.

Regnskabet forelægges kommunalbestyrelsen, der dog ikke skal foretage en egentlig revisionsmæssig gennemgang af regnskabet, men derimod en kritisk gennemgang med henblik på at påse, om boligorganisationen og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler, jf. lovens § 25 stk. 3, og bekendtgørelsens § 112 stk. 1 og 2.

Regnskaberne skal påtegnes af revisor inden forelæggelse for boligorganisationens bestyrelse.

Kommunalbestyrelsen kan anmode boligorganisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale vedrørende boligorganisation og afdelinger overholder de herom gældende regler, jf. bekendtgørelsens § 114

Hvis revisor konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for boligorganisationens eller en afdelings økonomiske drift, skal revisor straks foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 93 stk. 4.

Revisor er samtidig pålagt en forpligtelse til at foretage indberetning, hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Det er overladt til revisor at vurdere, hvilke forhold der skal give anledning til indberetning. Der skal dog være tale om væsentlige uregelmæssigheder ved den økonomiske drift eller om usikkerhed om overholdelse af økonomiske forpligtelser.

Der henvises i øvrigt til det i vejledningens afsnit 21.1.2 anførte vedrørende revisors pligt til at påse, at der er etableret særlige afdelinger efter de herom gældende regler.

19.1.1. Boligorganisationer administreret af en ikke almen administrator

Såfremt en almen boligorganisation administreres af en ikke almen administrator, skal revisor vurdere, om administrationen sker under betryggende forhold, jf. bekendtgørelsens § 94 Ved en ikke almen administrator forstås f.eks. advokater, private regnskabsførere m.fl.

For at sikre, at revisor kan vurdere disse forhold, kan kommunalbestyrelsen forlange, at der i boligorganisationens administrationsaftale sikres adgang for revisor til de oplysninger, som er nødvendige for revisors vurdering.

19.2. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Revision af kommunale og amtskommunale almene ældreboliger skal ske efter de i lov om kommunernes styrelse fastsatte regler for revision af kommunernes virksomhed, jf. bekendtgørelsens § 95 stk. 1.

19.3. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

For så vidt angår de nærmere bestemmelser for, hvorledes revision af almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner, skal ske, henvises til Bygge- og Boligstyrelsens instruks om revision af regnskaber for selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger (Bilag 5 til bekendtgørelsen) samt bekendtgørelsens § 95 stk. 2.

Det ovenfor under afsnit 19.1 anførte vedrørende almene boligorganisationer finder tilsvarende anvendelse ved revision af almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner, jf. bekendtgørelsens § 95 stk. 2.

Afsnit 20 Opsigelse og ophævelse

20.1. Opsigelse

En lejer, der alene benytter det lejede til beboelse, og som overholder vilkårene i lejeaftalen eller boligoverenskomsten, kan ikke opsiges. Opsigelse kan dog ske efter lejelovens kapitel XIII, herunder hvis:

1. lejerer siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af

væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen og udlejerens godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren,

2. vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet, eller
3. det må antages, at der trods udlejerens påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, herunder når lejeren ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde har været til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet uden varsel.

Herudover kan boligorganisationen kun opsig en lejer efter bekendtgørelsens § 96 stk. 1, hvis

1. det lejede skal rømmes på grund af ombygning eller nedrivning, eller hvis der i øvrigt foreligger ganske særlige omstændigheder (opsigelsesvarslet er 1/2 år).
2. eller hvis afdelingen nedlægges, fordi boligerne ikke er egnede til deres formål (opsigelsesvarslet er 1 år)

For almene ungdomsboliger følger det af bekendtgørelsens § 98 at bekendtgørelse nr. 896 af 10. oktober 1996 om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger gælder ud over ovennævnte regler. I henhold til § 2 i denne bekendtgørelse skal boligorganisationen som udgangspunkt opsig en lejer i en almen ungdomsbolig med 3 måneders varsel når:

1. lejeren er ophørt med, har afbrudt eller fuldført sin uddannelse
2. lejeren ikke har afsluttet sin uddannelse senest 1 år efter udløbet af den for uddannelsen normerede studietid, såfremt indflytningen er sket straks ved studiets begyndelse, ellers 1 år efter det ved indflytningen påregnede afslutningstidspunkt, eller
3. lejeren i øvrigt ikke opfylder de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, herunder at lejeren ikke er studieaktiv.

Boligorganisationen kan efter bekendtgørelsens nærmere regler i visse tilfælde udsætte en opsigelse.

20.2. Ophævelse

En lejeaftale kan ifølge lejelovens kapitel XIV ophæves, såfremt en lejer i væsentlig grad misligholder sine forpligtelser ifølge lejeaftalen, med den virkning, at lejligheden skal fraflyttes straks.

Lejeaftalen kan herunder ophæves, når lejeren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder når lejeren ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom, eller på anden måde trods udlejerens påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere, jf. lejelovens § 93 stk. 1, litra g.

En boligoverenskomst kan tillige hæves og lejligheden forlanges fraflyttet, hvis et medlem af en andelsboligorganisation, uden at det nødvendigvis har relation til den aktuelle boligoverenskomst, i væsentlig grad misligholder sine økonomiske medlemsforpligtelser over for organisationen eller dens afdelinger og derfor udelukkes af organisationen. Der kan f.eks. være tale om undladelse af at opfylde pligten til istandsættelse af en tidligere fraflyttet bolig.

Hæves en boligoverenskomst som følge af en andelsboligtagers økonomiske misligholdelse over for organisationen, vil en boligsøgende igen være berettiget til en almen bolig i samme selskab, hvis det mellemværende, som førte til ophævelse af lejemålet, er afviklet. Den boligsøgende skal melde sig ind i boligorganisationen igen, og det nye medlemsnummer vil være bestemmende for boligsøgerens plads på ventelisten, jf. § 3 stk. 5 i bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boliger m.v.

Det skal understreges, at den endelige afgørelse af, om en lejeaftale, boligoverenskomst eller et medlemskab kan ophæves, altid henhører under domstolene, hvis lejeren protesterer. Det samme gælder spørgsmål om en boligorganisations ret til at afvise en boligsøgende under henvisning til, at vedkommende tidligere har misligholdt sine forpligtelser over for den pågældende organisation.

Afsnit 21

Erhvervelse, afhændelse, forandring og pantsætning af fast ejendom

21.1. Erhvervelse af fast ejendom

21.1.1. Kommunal godkendelse

En almen boligorganisations erhvervelse af ejendomme, såvel bebyggede som ubebyggede, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. lovens § 26 og bekendtgørelsens § 116 stk. 1, nr. 2. Dette gælder, uanset om erhvervelsen sker udelukkende ved låneoptagelse.

Baggrunden for bestemmelsen er især den økonomiske risiko, som en ejendomserhvervelse, der ikke er tilstrækkeligt koordineret med den kommunale planlægning, eller som omfatter erhvervelse af eksempelvis udlejningsejendomme, vil kunne indebære.

Erhvervelse af ejendomme besluttet af boligorganisationens øverste myndighed, idet kompetencen dog i visse tilfælde kan besluttet delegeret til organisationsbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 6

Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Hvis kommunalbestyrelsen ikke kan godkende erhvervelsen, skal der gives boligorganisationen meddelelse herom senest 6 uger fra modtagelsen af boligorganisationens ansøgning. Denne svarfrist er fastlagt, fordi boligorganisationerne, når ejendomme søges erhvervet i konkurrence med andre, kan have en betydelig interesse i hurtigt at blive bekendt med kommunalbestyrelsens stilling. Overskrides fristen, kan ejendommen erhverves uden at afvente kommunalbestyrelsens godkendelse.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed. Afgørelsen kan således ikke indbringes for Bygge- og Boligstyrelsen.

21.1.2. Ny særskilt afdeling

Ved erhvervelse af såvel ubebyggede som bebyggede ejendomme skal etableres en ny særlig afdeling, der skal have skøde på ejendommen, jf. lovens § 16 samt vejledningens afsnit 6. Sker erhvervelsen til regulering af bestående afdelingers ejerforhold, skal der dog ikke oprettes en ny afdeling.

Der skal således allerede på erhvervestidspunktet oprettes en ny afdeling, der får skøde på ejendommen. En ny afdeling bør i øvrigt ikke erhverve større areal, end at den planlagte bebyggelse kan opføres som et enkelt, samlet byggeforetagende, dog eventuelt som successivt opførte byggeafsnit.

Der er intet til hinder for, at en boligorganisation erhverver bebyggede ejendomme med henblik på beboelse, men også disse skal organiseres som særlige almene boligafdelinger. Erhvervelsen bevirker ikke, at lejere, hvis lejeaftale er indgået før boligorganisationens erhvervelse af ejendommen, får ændret principperne for lejefastsættelsen, jf. § 4 stk. 2, nr. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Efterhånden som lejlighederne genudlejes, får de almen status, hvorved de omfattes af de særlige regler om lejefastsættelse m.v. i lov om almene boliger m.v. En sådan afdeling må ikke genudlejes efter bestemmelserne om privat udlejningsbyggeri. I tilknytning hertil bemærkes, at den erhvervede ejendoms budget skal være i balance inden for maksimalt 10 år, jf. § 7 stk. 3, i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Boligorganisationens erhvervelse af ejendomme med henblik på opførelse eller indretning af administrationslokaler indebærer ikke krav om oprettelse af ny afdeling (lokalerne må dog ikke integreres i en bestående afdeling - selve boligorganisationen skal have skødet).

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at der er etableret særlige afdelinger efter de herom gældende regler.

21.1.3. Finansiering og garanti

En ny afdeling stiftes uden egenkapital, og erhvervelse af fast ejendom må derfor altid ske ved "ekstern" eller "intern" lånefinansiering.

Ved "ekstern" lånefinansiering optager afdelingen (eller eventuelt boligorganisationen med henblik på videreudlån til afdelingen) lån i realkredit- eller pengeinstitut m.v., og ved "intern" lånefinansiering yder boligorganisationen/forretningsførerorganisationen lån til afdelingen af midler fra boligorganisationens dispositionsfond eller af andre afdelingers midler. Ved intern finansiering følges reglerne for disse midlers anvendelse, jf. herunder særligt kravet om uomtvistelig god sikkerhed.

Sker erhvervelsen med ekstern lånefinansiering, forudsætter optagelsen af lån, dvs. pantebrevsudstedelsen, ikke kommunal godkendelse, jf. lovens § 29 stk. 1, nr. 1, - den kommunale godkendelse ligger implicit i kommunalbestyrelsens godkendelse af selve ejendomserhvervelsen, jf. afsnit 21.1.1 ovenfor.

Ved hel eller delvis ekstern lånefinansiering af grundkøb med henblik på senere bebyggelse (dvs. ubebyggede grunde), kan boligorganisationens (den nye afdelings) låneoptagelse imidlertid kun ske, hvis der foreligger tilsagn om garanti fra en kommune eller anden lige så sikker garanti, f.eks. fra bank, sparekasse eller forsikringselskab, således at erhvervelsen ikke kan påføre boligorganisationen eller dens lejere tab, jf. lovens § 29 stk. 4.

Ud over de ubebyggede grunde må kommunalbestyrelsen - ved godkendelsen af erhvervelsen - tilsvarende forudsættes at sikre et sådant sikkerhedskrav opfyldt ved en boligorganisations erhvervelse af udlejningsejendomme, jf. også afsnit 21.1.1 ovenfor.

I det omfang, garantier tilvejebringes mod pantesikkerhed i den erhvervede grund, må långiver i tilfælde af misligholdelse alene kunne søge sig fyldestgjort i den købte grund, dvs. uden personlig hæftelse for afdelingen eller boligorganisationen. Herudover må långiver erklære at ville respektere kommunalbestyrelsens afgørelse med hensyn til, hvilken anskaffelsessum, der vil kunne lægges til grund for tilsagn om støtte i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v. i forbindelse med ejendommens bebyggelse med alment boligbyggeri. Långiver vil derfor ikke kunne gøre krav gældende i henhold til grundkreditaftalen og i henhold til det pantebrev, der er stillet til sikkerhed (f.eks. ejer- eller sælgerpantebrev), mod den pågældende afdeling eller boligorganisationen ud over beløb, der under anskaffelsessummen kan medtages som grundkøbesum. Långiver vil således ikke kunne gøre krav herudover gældende, som kan overvælttes på kommende lejere i bebyggelsen.

Det betragtes ikke som tilstrækkelig garanti, at enkeltpersoner eller firmaer, herunder entreprenører, stiller kaution eller påtager sig anden form for garanti.

Hensigten hermed er at undgå, at tab som følge af, at en byggegrund er købt for dyrt og/eller ikke kan bebygges på det påregnede tidspunkt, kan berøre afdelingen eller boligorganisationens øvrige afdelinger økonomisk.

Er der allerede meddelt tilsagn om støtte i henhold til lov om almene boliger m.v., vil finansiering via sædvanlige byggelån i realkredit- og pengeinstitut m.v. eller lån fra Landsbyggefonden dog kunne ske uden ovennævnte garantivilkår, jf. at anskaffelsessummen og låneudmålingsgrundlaget er kendt. Erhvervelse af ejendomme, der ikke sker med henblik på senere bebyggelse, f.eks. skelreguleringer, medfører ikke krav om garantitilsagn.

21.2. Afhændelse

Enhver afhændelse af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, herunder afhændelse til anden boligorganisation eller afdeling, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Indeholder ejendommen boliger, og sker salget ikke til en anden boligorganisation eller afdeling, skal afhændelsen tillige godkendes af Bygge- og Boligstyrelsen, jf. lovens § 27 stk. 1 og 2.

Som hovedregel meddeler Bygge- og Boligstyrelsen ikke samtykke til afhændelse af almene beboelsesejendomme.

Ejendommen kan kun afhændes på baggrund af en vurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet til grund, jf. lovens § 27 stk. 3.

Sker afhændelse til kommunen, skal ejendommen vurderes af vurderingsrådet, og overdragelsessummen må, omregnet til kontantværdi, ikke være lavere end den værdi, der er ansat af vurderingsrådet, jf. lovens § 27 stk. 4. Rådets ansættelse kan af køberen og sælgeren påklages efter de regler, der er fastsat i lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om skattemyndighedernes organisation og opgaver.

Afhændes ejendomme, hvori der indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig støtte, afgør Hypotekbanken, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis bortfalder for fremtiden, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. lovens § 28 stk. 3, og bekendtgørelsens § 123 stk. 3.

Ved delvis afståelse af en afdeling, hvortil der er ydet statsstøtte, indbetales nettoprovenuet som et ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. bekendtgørelsens § 102 stk. 1. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden. Dette gælder, uanset der ikke er ydet støtte til den del af afdelingen, der afhændes. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en boligorganisation

med henblik på opførelse af alment byggeri erhverver en grund, hvorpå der er eksisterende byggeri, som afhændes efter opførelse af den almene afdeling.

Ved fuldstændig afhændelse af en afdeling anvendes nettoprovenuet til indfrielse af indestående belåning. Overskydende beløb indbetales til boligorganisationens dispositionsfond.

Salgsprovenuet kan dermed ikke anvendes til nedbringelse af anden gæld.

Ved nettoprovenu forstås salgssummen med fradrag af omkostninger i forbindelse med afhændelsen, f.eks. advokatudgifter og etablering af hegn. Hvis afdelingen har haft omkostninger i forbindelse med renovering, modernisering eller forbedring med henblik på salg af ejendommen, vil disse kunne fradrages nettoprovenuet, forinden der indbetales ekstraordinært afdrag.

Ved afhændelse, herunder mageskifte, af almene boligejendomme skal lejelovens bestemmelser om tilbudspligt respekteres (lejelovens § 100, medmindre afhændelsen sker inden for samme boligorganisation eller til en anden almen boligorganisation. Dette indebærer, at ejendommen skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Ejendomme, hvori der er almene ældreboliger, skal tilbydes kommunen, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation eller til en anden almen boligorganisation, jf. lovens § 30 stk. 1. Tilsvarende bestemmelse gælder for ejendomme med almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, jf. lovens § 31 stk. 2.

Er de almene ældreboliger tilvejebragt særligt med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, skal ejendommen på tilsvarende måde tilbydes amtskommunen.

Tilbudspligten gælder såvel ved salg som mageskifte, tilbudspligten skal respekteres af indehavere af andre rettigheder, uanset hvornår rettighederne er stiftet, og vilkårene for afhændelsen skal være af en sådan karakter, at de kan opfyldes af kommunen henholdsvis amtskommunen, jf. nærmere herom i lovens § 30

Ansøgningen om afhændelse skal mindst indeholde oplysning om:

- ejendommens matrikelnr., beliggenhed, areal og seneste offentlige vurdering,
- ejendommen er ubebygget eller bebygget, idet der i sidstnævnte fald må gives nærmere oplysninger om bebyggelsens art, omfang og vedligeholdelsesstand samt om udlejningsforhold, jf. i øvrigt nedenfor,
- ejendommens prioriteringsforhold, herunder særligt om der i ejendommen indestår statslån og/eller statsgaranterede lån. I bekræftende fald må oplyses, om ejendommens værdi er medtaget i den for statsstøttens beregning afgørende anskaffelsessum,
- årsagerne til den påtænkte afhændelse,
- salgssummen og de øvrige vilkår for afhændelsen, idet ansøgningen vedlægges kopi af slutseddel eller skøde (betinget af Bygge- og Boligstyrelsens eller kommunalbestyrelsens samtykke) - eventuelt udkast heril - og tingbogsattest, og
- om der på ejendommen hviler særlige deklarationer af betydning for den påtænkte afhændelse, eller om der er særlige problemer i øvrigt.

Ansøgningen indsendes til kommunalbestyrelsen, der, i det omfang det er fornødent efter lovens bestemmelser, videresender ansøgningen til Bygge- og Boligstyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal ved fremsendelsen udtale sig om ansøgningen, herunder om værdien af den pågældende ejendom er medtaget i den anskaffelsessum, der i sin tid blev lagt til grund for statsstøttens beregning.

Endvidere skal oplyses, om kommunalbestyrelsen uanset afhændelsen vedstår sin regaranti for indestående statslån eller statsgaranterede lån.

21.3. Ekspropriation

Afståelse af areal ved ekspropriation kræver ikke Bygge- og Boligstyrelsens samtykke. Indestår der statslån eller statsgaranterede lån i det pågældende areal, finder samme retningslinier som nævnt under afsnit 21.2 anvendelse.

Hypotekbanken træffer, på Bygge- og Boligstyrelsens vegne, bestemmelse om, hvorvidt og i hvilket omfang den tilkendte eller aftalte ekspropriationserstatning kan tillades udbetalt til boligorganisationen, eller om den vil være at indbetale som et ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. bekendtgørelsens § 123 stk. 4. Tilsvarende regler gælder ved udbetaling af erstatning i forbindelse med tvangsmæssige pålæg af servitutter.

Hypotekbanken træffer den endelige afgørelse, jf. bekendtgørelsens § 123 stk. 5.

21.4. Væsentlig forandring af fast ejendom

Væsentlig forandring af ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, kan efter lovens § 28 stk. 1, kun ske med kommunalbestyrelsens samtykke. Bestemmelsen omfatter også ejendomme, der er opført uden statsstøtte.

Som hovedregel betragtes en forandring, der indebærer låneoptagelse, som væsentlig (omkring låneoptagelse se også afsnit 21.5 nedenfor). Ved afgørelsen af, om der foreligger en væsentlig forandring, lægges endvidere vægt på,

- om antallet af beboelseslejligheder ændres,
- om antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder ændres,
- om forandringen kan ske uden lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Samtykke til nedlæggelse af beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse må kun gives, hvis nedlæggelsen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for nedlæggelsen, jf. lovens § 28 stk. 1.

Kommunalbestyrelsen indberetter afhændelse og forandring af ejendomme til Hypotekbanken, som afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at denne helt eller delvis bortfalder for fremtiden, samt hvorvidt indestående statslån eller statsgaranterede lån kan forblive indestående, jf. lovens § 28 stk. 2 og 3, og bekendtgørelsens § 116 stk. 2, og § 123 stk. 3.

Nedlægges en lejlighed midlertidigt, fordi lejligheden skal anvendes til aktiviteter, der er igangsat med tilknytning til beboerrådgivere efter lovens § 37 stk. 2, bortfalder den offentlige støtte til lejligheden ikke, jf. bekendtgørelsens § 116 stk. 3. Den midlertidige nedlæggelse kan dog maksimalt vare 10 år uden konsekvenser for den offentlige støtte. Også ved en sådan midlertidig nedlæggelse skal kommunalbestyrelsen indberette nedlæggelsen til Hypotekbanken. Der stilles ingen særlige formkrav til indberetningen.

Opdeling af store, ledige beboelseslejligheder i flere mindre lejligheder bør som udgangspunkt godkendes, hvis det dokumenteres eller sandsynliggøres, at finansieringen af ombygningsudgifterne må antages at ville belaste afdelingens lejeniveau mindre, end afvikling af forventede driftsunderskud som følge af udlejningsvanskeligheder ellers ville gøre. Landsbyggefonden har mulighed for at yde støtte hertil, jf. lovens § 91 stk. 2.

Ved nedrivning af ejendomme, der tilhører en almen boligorganisation, finder bestemmelserne i lovens § 27 stk. 1 og 2, om afhændelse analogt anvendelse. Nedrivning forudsætter dermed kommunalbestyrelsens godkendelse, og nedrives ejendomme indeholdende boliger, forudsættes tillige Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse.

21.5. Pantsætning og prioritetsstilling

21.5.1. Kommunal godkendelse

Enhver pantebrevsudstedelse i ejendomme, der tilhører en almen boligorganisation eller afdeling, skal som hovedregel godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 29 stk. 1.

Undtaget herfra er kun pantebrev til Landsbyggefonden samt pantebrev, der udstedes i forbindelse med:

- Ejendomserhvervelse, hvor kommunalbestyrelsens godkendelse er givet implicit ved godkendelsen af selve ejendomserhvervelsen, jf. lovens § 26 samt afsnit 21.1
- Optagelse af byggelån, hvor kommunalbestyrelsens godkendelse er givet implicit i forbindelse med støttetilsagnet.
- Endelig prioritering af nyopførte ejendomme, hvor kommunalbestyrelsens godkendelse tilsvarende er givet implicit ved støttetilsagnet.
- Konvertering af rentesikringsbærende lån, hvor pantebrevsudstedelsen kun kan ske med boligministerens (Bygge- og Boligstyrelsens) samtykke, jf. herom også Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring i medfør af lov om boligbyggeri (bekendtgørelse nr. 196 af 20. marts 1992 som ændret ved nr. 867 af 10. november 1993).

Ansøgning om låneoptagelse sendes til kommunalbestyrelsen, der i det omfang, det er nødvendigt, jf. nedenfor i afsnit 21.5.2, videresender ansøgningen til Hypotekbanken, idet de fornødne oplysninger vedlægges, herunder oplysninger om udgifterne ved arbejdets udførelse og om finansieringen.

Kommunalbestyrelsen skal godkende eventuelle lejeforhøjelser i forbindelse med rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedringer af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v., jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 5, og § 116 stk. 1, nr. 10. Der henvises nærmere til vejledningens afsnit 17

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen vurderer, at den pågældende afdeling har balance mellem udgifter og indtægter, at der ikke er opsamlede underskud på balancen, og at afdelingen i øvrigt er økonomisk velfunderet. Kommunalbestyrelsen forudsættes i øvrigt at have vurderet, at der ikke er betænkeligheder af teknisk beskaffenhed, og at udgifterne ved forandringen m.v. er rimelige.

Om afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets beføjelser til at beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige moderniseringsarbejder eller kollektive anlæg, henvises til vejledningens afsnit 5

21.5.2. Prioritetsstilling

Hvis tillægsbelåning i alment byggeri skal have prioritetsstilling sideordnet med eller forud for den indestående belåning, forudsætter det de pågældende långiveres og garanters godkendelse.

Skal nybelåningen have sikkerhed sideordnet med eller forud for statslån og statsgaranterede lån, skal Hypotekbankens samtykke således indhentes, jf. bekendtgørelsens § 123 stk. 2.

Som udgangspunkt gælder der følgende betingelser for, at et tillægslån kan opnå sikkerhed forud for statslån eller statsgaranterede lån (der tillades som hovedregel ikke sideordnet prioritetsstilling):

- Der skal være tale om arbejder, der forøger ejendommens værdi, dvs. der skal som udgangspunkt være tale om lån til finansiering af forbedringer, moderniseringer og energibesparende foranstaltninger.
- Der skal **ikke** i henhold til loven være mulighed for kommunal garantistillelse, dvs. Hypotekbanken rykker ikke for lån til udbedring af ekstraordinære renoveringsarbejder efter lovens § 98 stk. 1, for lån til udbedring af byggeskader, ombygning af ledige lejligheder samt miljøforbedringer efter lovens § 91 stk. 2, samt for lån til finansiering af tilbygninger eller ombygninger med støttetilsagn efter lovens § 115
- Kommunalbestyrelsen skal vedstå den kommunale garanti/regaranti uanset rykningen.

Skal tillægslånet have sikkerhed forud for statslån og statsgaranterede lån, skal det under alle omstændigheder respektere de lånegrænser, der gælder på tidspunktet for ydelse af statslånet eller det statsgaranterede lån (tilsagnstidspunktet). Der vil således ikke kunne blive meddelt accept af rykning for en større del af de godkendte udgifter ved moderniseringen eller forbedringen (efter fradrag af eventuelle tilskud, f.eks. fra Landsbyggefonden) end den del af den godkendte anskaffelsessum, der oprindeligt blev finansieret ved stats- eller statsgaranteret lån. Da der gennem årene har været fastsat forskellige grænser herfor, vil denne andel i praksis kunne variere fra 94 pct. til 98 pct. af den godkendte moderniserings- eller forbedringsudgift.

Hvis et optaget tillægslån overstiger lånegrænsen, skal lånet nedbringes, eller det overskydende beløb skal indbetales som et ekstraordinært afdrag på statslån eller statsgaranterede lån.

Generelt gælder det yderligere, at den sidst ugaranterede krone i ejendommens samlede prioriteter i henhold til realkreditlovens almindelige bestemmelser skal kunne holdes inden for 80 pct. af ejendommens værdi (opgjort efter realkreditlovens bestemmelser om værdiansættelse).

Ved kommunalbestyrelsens indsendelse af anmodning om samtykke til Hypotekbanken, jf. ovenfor i afsnit 21.5.1, vedlægges de fornødne oplysninger om udgifterne ved arbejdets udførelse og om finansieringen, idet kommunalbestyrelsen samtidig erklærer at ville vedstå den kommunale garanti/regaranti.

Skal tillægslånet have sikkerhed efter den eksisterende belåning, skal lånet respektere realkreditlovens almindelige bestemmelser om lånegrænser, dvs. lånet skal kunne ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. af den moderniserede eller forbedrede ejendoms værdi, opgjort efter realkreditlovens bestemmelser om værdiansættelse, medmindre der ydes en kommunal (offentlig) garanti for den del af belåningen, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

21.5.3. Konvertering

Boligorganisationerne bør løbende vurdere, om de indestående realkreditlån med fordel kan konverteres til eksempelvis lavere forrentede lån. På grund af belåningens sammenhæng med løbende støtte, offentlige garantier, beboerbetalning og byggefondsindbetaling/opsparring, er der tilknyttet en række vilkår til en konvertering.

Enhver konvertering af nominallån forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. ovenfor under afsnit 21.5.1 For rentesikringsbærende lån forudsættes endvidere en godkendelse fra Bygge- og Boligstyrelsen, mens der for lån med statslig garanti skal indhentes erklæring om vedståelse fra Hypotekbanken.

Vilkårene for konvertering af rentesikringsbærende lån fremgår af Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring i medfør af lov om boligbyggeri (bekendtgørelse nr. 196 af 20. marts 1992 som ændret ved nr. 867 af 10. november 1993).

For både rentesikringsbærende lån, garanterede lån og helt ustøttede lån gælder det generelt, at konverteringen skal ske på følgende vilkår, jf. dog også ovenfor om godkendelse:

Konverteringen skal ske på sådanne vilkår, at det nye låns ydelse nedsættes mest muligt.

Det nye lån skal have samme løbetid som restløbetiden på det indestående lån, dog kan løbetiden afrundes opad til hele år. Helt ustøttede lån kan dog uanset restløbetiden konverteres til 10-årige lån, hvis lånet kan ydes inden for realkreditlovens tillægslånegrænse.

Der må ikke ved konverteringen opnås et kontantprovenu.

Boligafdelingens overførsel til dispositionsfonden, jf. bekendtgørelsens § 42 fastsættes efter en konvertering på baggrund af ydelserne på det nye lån.

For rentesikringsbærende lån nedsættes rentesikringen med et beløb svarende til den opnåede ydelsesnedsættelse, således at boligafdelingens ydelse fastholdes uændret, jf. nærmere den nævnte konverteringsbekendtgørelse. Afdelingens beboere vil dermed først få fordel af konverteringen, når rentesikringen er fuldt aftrappet. For ustøttede lån og garanterede lån kan den opnåede ydelsesbesparelse ved konverteringen umiddelbart anvendes til en huslejenedsættelse.

Ved en konvertering af lån med offentlig garanti overføres statsgarantien, den kommunale garanti eller regaranti til det nye lån.

Hypotekbanken afgiver på statens vegne erklæring om vedståelse af statsgarantien. Garantien dækker samme procentvise andel af det nye lån som for det indfrieede lån, jf. lovens § 179 stk. 4 og 6.

Alle indeksslån er inkonvertible, og indfrielse af lånene kan derfor alene ske ved indlevering af det fornødne antal obligationer af samme årgang og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved låneoptagelsen. bl.a. på grund af den deraf følgende kursrisiko ved opkøb er der ikke mulighed for omlægning af indeksslån.

21.6. Efterfølgende godkendelse af tilslutning til naturgasnet eller kraftvarmeværk m.v.

Indhentning af Hypotekbankens forhåndsgodkendelse - og af kommunalbestyrelsens anbefaling - kan i visse tilfælde gøre det vanskeligt for en boligorganisation at få arbejder i forbindelse med tilslutning til naturgasnettet eller kraftvarmeværker m.v. udført, inden den hidtidige energiforsyning ophører i overensstemmelse med varmeplanlægningen.

Sådanne tilslutningsarbejder, hvis udførelse på grund af muligheden for - længerevarende - afbrydelse af den hidtidige energiforsyning ikke kan afvente et forhåndssamtykke, kan derfor udføres og finansieres på de betingelser, der er nævnt nedenfor, således at der **blot efterfølgende skal indsendes ansøgning om samtykke**. Dette indebærer samtidig, at en boligorganisation i forbindelse med finansieringen af disse arbejder kan udstede og lade tinglyse pantebreve uden på forhånd at indhente Hypotekbankens samtykke hertil.

Dette efterfølgende samtykke kan påregnes meddelt, såfremt følgende vilkår er opfyldt:

1. Kommunalbestyrelsen attesterer,
 - at udgiften i henhold til det specificerede byggeregnskab er rimelig og afholdt,
 - at arbejderne er i overensstemmelse med varmeplægningen,
 - at den har godkendt eventuelt nødvendige lejeforhøjelser, samt
 - at den, hvis forbedringen finansieres med lån, der skal have pant forud for statslån eller statsgaranterede lån, vedstår sine garanti- eller regarantiforpligtelser uanset tilbagerykningen.
2. Det dokumenteres, at de eventuelt optagne pantesikrede låns nettoprovenu ikke i relation til den attesterede byggeudgift efter fradrag af eventuelle tilskud, f.eks. fra Landsbyggefonden, overstiger den lånegrænse, som i sin tid gjaldt ved ydelsen af statslån eller statsgaranterede lån, eller at et eventuelt overskydende nettoprovenu er indbetalt som et ekstraordinært afdrag på statslånet, det statsgaranterede lån eller de foranstående lån. Ved nettoprovenuberegningen fradrages indskud i vedkommende realkreditinstitut og et eventuelt kurstab, mens udgiften til kurtage etc. henføres til byggeregnskabet.
4. Det dokumenteres, at lånevilkårene for de eventuelt optagne lån ikke er ringere end de almindelige vilkår for realkreditinstitutternes lån til sådanne formål.

For at reducere omkostningerne ved installering, modernisering eller udskiftning af centralvarmeog varmtvandsinstallation og for at opnå den bedst mulige varmeøkonomi i ejendommen vil det normalt være et vilkår, at ejendommen opfylder, eller i forbindelse med ovenfor nævnte arbejder kommer til at opfylde de krav til varmeisolering, der stilles ved nybyggeri.

Opmærksomheden henledes på, at byggearbejder af den her omhandlede karakter **ikke** kan finansieres ved optagelse af indeksslån.

Er der tvivl om, hvorvidt de ovenfor nævnte vilkår vil kunne opfyldes, skal der altid indsendes ansøgning om forhåndssamtykke.

Baggrunden herfor er, at virkningen af, at en ansøgning om efterfølgende samtykke eventuelt ikke imødekommes, ubetinget vil være, at underfinansieringen skal afvikles over en 5-årig periode ved en forhøjelse af huslejen. Under særlige omstændigheder vil afviklingsperioden imidlertid kunne udstrækkes over en længere årrække, dog højst 10 år.

Det bemærkes, at det forhold, at boligorganisationen burde have indhentet forudgående samtykke, eller at en ansøgning om efterfølgende godkendelse ikke imødekommes, efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse ikke berører pantebrevets gyldighed eller indebærer, at det

må slettes af tingbogen.

21.7. Institutionsoprettelse m.v.

I henhold til lovens § 161 stk. 1, kan kommunalbestyrelsen uden samtykke fra Bygge- og Boligstyrelsen eller Hypotekbanken - men efter aftale med boligorganisationen - tillade beboelseslejligheder nedlagt med henblik på tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter lov om social bistand, dvs. daginstitutioner, daghjem og dagcentre.

Amtsrådet kan tilsvarende efter lovens § 161 stk. 2 - ligeledes uden samtykke fra Bygge- og Boligstyrelsen eller Hypotekbanken - efter aftale med en boligorganisation tillade nedlæggelse af beboelseslejligheder med henblik på tilvejebringelse af de institutioner og boliger, der er omhandlet i kapitel 17 i lov om social bistand, nemlig

- rådgivningscentre for børn og unge,
- særlige daginstitutioner for børn og unge med vidtgående fysiske eller psykiske handicap,
- døgninstitutioner for børn og unge,
- svangre- og mødre hjem,
- forsorgshjem m.v. og
- institutioner for personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap og særlige plejehjem.

Der henvises til de nærmere regler herom i lovens §§ 161-163 Særligt henledes opmærksomheden på, at de pågældende lokaler skal etableres som en særlig afdeling, enten ved en udstykning eller en ejerlejlighedsopdeling, samt at det herefter er erhvervslejemål.

Amtsrådet skal underrette kommunalbestyrelsen om nedlæggelse af beboelseslejligheder. Kommunalbestyrelsen/amtet skal endvidere underrette det långivende realkreditinstitut, for så vidt angår byggerier finansieret med indeksslån, hvortil ydes rentebidrag og eventuelt afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsessikring. Meddelelsen til realkreditinstituttet skal ledsages af oplysninger om bebyggelsens boligareal samt arealet af de lejligheder, der udgår, således at realkreditinstituttet bliver i stand til at beregne den støtte, der svarer til de udgåede lejligheder, og som ikke længere skal betales af staten.

Såfremt der ydes rentesikring, skal kommunalbestyrelsen/amtet tilsvarende underrette Hypotekbanken med henblik på omberegning af rentesikringen.

Ovennævnte bestemmelser indebærer ikke en særlig adgang til opsigelse/ophævelse af eksisterende lejemål.

Kommunalbestyrelsen kan herudover meddele samtykke til ændring af den enkelte lejligheds rumfordeling, dvs. opsættelse eller nedtagelse af skillevægge i den enkelte lejlighed. Der må kun tillades en permanent ændring af lejlighedens rumfordeling, hvor særlige forhold taler derfor, eksempelvis hvor uhensigtsmæssig indretning af meget små lejligheder medfører udlejningsvanskeligheder.

Ovennævnte institutioner oprettet efter bilstandsloven kan ikke tilsvarende oprettes i selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger.

21.8. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

Ovenstående afsnit 21.1.-21.7 finder ikke anvendelse på almene ældreboliger ejet af en kommune eller amtskommune, idet bestemmelserne for kommunernes ejendomserhvervelse, afhændelse, pantsætning m.v. er underlagt bestemmelserne i de kommunale styrelseslove.

Såfremt der i ejendommene indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller der ydes statslig driftsstøtte, finder bestemmelserne i lovens § 28 stk. 2 og 3, imidlertid anvendelse.

Ved afhændelse eller væsentlig forandring (hvor bl.a. låneoptagelse er et kriterium for, hvorvidt der er tale om væsentlig forandring), skal kommunalbestyrelsen således foretage indberetning til Hypotekbanken, der afgør, hvorvidt forudsætningerne for den statslige støtte er ændret, således at den skal bortfalde helt eller delvist for fremtiden, hvorvidt statslån eller statsgaranteret belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt et nettoprovenu ved afhændelse skal indbetales som ekstraordinært afdrag på de indestående statslån eller statsgaranterede lån, jf. nærmere afsnit 21.2 og 21.4

Ved delvis afståelse af en ejendom skal nettoprovenuet indbetales som et ekstraordinært afdrag på indestående garanterede lån eller foranstående lån, jf. bekendtgørelsens § 102 stk. 2.

21.9. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

For selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger, finder det beskrevne i afsnit 21.1.-21.6 anvendelse med følgende undtagelser:

Omkring erhvervelse af fast ejendom gælder det, at ethvert nybyggeri af almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, skal være en selvstændig økonomisk enhed, jf. også lovens § 16 stk. 3. Den allerede eksisterende institution kan dermed ikke som en boligorganisation - oprette "nye afdelinger" eller lignende, og kan i forlængelse heraf alene erhverve ejendomme/arealer med henblik på etablering af servicearealer.

Ved afhændelse af en del af en ejendom skal nettoprovenuet - tilsvarende som det gælder for kommunale og amtskommunale almene ældreboliger - indbetales som et ekstraordinært afdrag på indestående garanterede lån eller foranstående lån, jf. bekendtgørelsens § 102 stk. 2.

Afsnit 22

Likvidation, afståelse og sammenlægning m.v.

22.1. Likvidation af boligorganisationer

Hvis en almen boligorganisation likvideres, anvendes boligorganisationens midler til betaling af gæld og dernæst til bygge- og boligformål efter Bygge- og Boligstyrelsens nærmere bestemmelse, jf. bekendtgørelsens § 99 stk. 1.

Ved likvidationen vælger Bygge- og Boligstyrelsen og kommunalbestyrelsen i boligorganisationens hjemstedskommune hver en likvidator. Endvidere vælger boligorganisationens øverste myndighed tillige en likvidator.

Hvis en boligorganisation likvideres, medfører det, at boligorganisationens afdelinger ligeledes likvideres. Bygge- og Boligstyrelsen kan dog godkende en anden ordning.

22.2. Opløsning af boligorganisationer i forbindelse med sammenlægning

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse opløses med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation, se nærmere afsnit 6.3 Dette kan især være praktisk for mindre boligorganisationer eller andelsboligorganisationer, der oprettes i medfør af lov om byfornyelse, jf. vejledningens afsnit 1.2 I dette tilfælde indgår den opløste boligorganisation og dens afdelingers midler i den sammenlagte boligorganisation, jf. bekendtgørelsens § 103 stk. 1, 2. pkt. Opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning med en anden kræver ikke udpegning af likvidatorer.

22.3. Likvidation af en afdeling

Ved likvidation af en afdeling anvendes afdelingens midler til betaling af gæld og dernæst til indfrielse af beboerindskud med eventuelle indekstillaeg efter bekendtgørelsens § 125 jf. § 100 stk. 1. Eventuelle overskydende beløb overføres til dispositionsfonden.

Dette gælder dog ikke, hvis afdelingen sammenlægges med en anden afdeling eller overtages af en anden almen boligorganisation, jf. bekendtgørelsens § 104

Opløsning af en insolvent afdeling kan kun ske gennem en konkursbehandling efter reglerne i konkursloven.

Ved likvidation af en ikke almen afdeling, opført med salg for øje, overføres nettoprovenuet til dispositionsfonden jf. bekendtgørelsens § 100 stk. 2.

22.4. Afståelse af en del af en almen afdeling

Ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån efter bekendtgørelsens § 102 stk. 1. Såfremt der er overskydende beløb, tilfalder de dispositionsfonden.

22.5. Likvidation af selvejende institutioner

Ved likvidation af en selvejende institution, som indeholder almene ældreboliger, efter § 101 stk. 1, i bekendtgørelsen, anvendes institutionens midler til betaling af gæld og dernæst til bygge- og boligformål efter Bygge- og Boligstyrelsens nærmere bestemmelse, jf. bekendtgørelsens § 99 stk. 1.

Bygge- og Boligstyrelsen og kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor institutionen er beliggende, vælger hver en likvidator, jf. bekendtgørelsens § 101 stk. 2.

22.6. Afståelse af en del af en ejendom tilhørende en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune

Afstås en del af en ejendom indeholdende almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune, indbetales nettoprovenuet efter bekendtgørelsens § 102 stk. 2, som ekstraordinært afdrag på garanterede lån eller foranstående lån.

22.7. Sammenlægning af almene ældreboliger tilhørende selvejende institutioner og kommuner

To eller flere ejendomme, der indeholder almene ældreboliger tilhørende selvejende institutioner, kan med samtykke fra kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, sammenlægges til en institution efter bekendtgørelsens § 105 stk. 1, nr. 1.

Ligeledes kan to eller flere ejendomme, indeholdende almene ældreboliger tilhørende selvejende institutioner og kommuner, sammenlægges til en ejendom tilhørende en selvejende institution eller en kommune, jf. bekendtgørelsens § 105 stk. 1, nr. 2.

Ansøgningen om kommunalbestyrelsens samtykke til sammenlægning skal efter bekendtgørelsens § 106 stk. 1, indsendes af de selvejende institutionernes bestyrelser. Selve ansøgningen skal indeholde en redegørelse for udgifter, der er forbundet med sammenlægning og hvorledes udgifterne påtænkes finansieret. Derudover skal omfanget af en eventuel lejeforhøjelse, som sammenlægningen måtte medføre, fremgå af ansøgningen.

Endvidere skal der ved fremsendelsen af ansøgningen, såfremt de almene ældreboliger efter sammenlægningen skal tilhøre en selvejende institution, være vedlagt forslag til vedtægter for den sammenlagte institution, jf. § 106 stk. 2, i bekendtgørelsen.

Det er en betingelse for sammenlægning, at det meddelte tilsagn om offentlig støtte overføres, samt at ejendommen overdrages til den nye sammenlagte institution eller kommunen.

For selvejende institutioner betyder sammenlægningen, at de hidtidige selvejende institutioner ophører som selvstændige institutioner. Der sker således en formel likvidation af de hidtidige selvejende institutioner.

Kommunalbestyrelsen skal samtidig med, at kommunalbestyrelsen meddeler samtykke til sammenlægningen, give meddelelse herom til Hypotekbanken og Bygge- og Boligstyrelsen.

Afsnit 23

Tilsyn

23.1. Tilsynsmyndighed

Kommunalbestyrelsens tilsyn med almene boligorganisationer føres efter reglerne i lovens [kapitel 13](#) og bekendtgørelsens kapitel 22. Tilsynet føres af den kommunalbestyrelse, hvor boligorganisationen eller den selvejende institution ifølge vedtægterne har sit hjemsted, jf. bekendtgørelsens § 108 jf. § 109 stk. 2 og 3.

Reglerne i dette afsnit om tilsyn med almene boligorganisationer gælder tilsvarende for almene ældreboliger tilhørende **selvejende institutioner**, med mindre andet udtrykkeligt er anført.

Har boligorganisationen i vedtægterne bestemmelser, hvorefter tilsynet føres af en anden offentlig myndighed, bevarer disse bestemmelser dog deres gyldighed. Hvis organisationen eller tilsynsmyndigheden ønsker det, kan tilsynet overføres til kommunalbestyrelsen efter forhandling med denne, jf. bekendtgørelsens § 121. I tilfælde af uenighed træffes afgørelsen af Bygge- og Boligstyrelsen. **Disse regler gælder ikke for almene ældreboliger tilhørende selvejende institutioner.**

Tilsynet med boligorganisationens afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen er beliggende.

Hvis organisationen/forretningsførerorganisationen har hjemsted i en kommune, og afdelinger, der er beliggende i andre kommuner, kan dette medføre nogle praktiske problemer for de tilsynsførende kommuner. Hjemstedskommunen og beliggenhedskommunen må i så fald aftale en koordinering af tilsynet. De involverede kommuner bør løbende orientere hinanden om eventuelle dispositioner m.v.

Selvejende institutioner har kun en boligafdeling, og tilsynet med denne føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor institutionen er beliggende (hjemstedskommunen). Selvejende institutioner kan desuden have afdelinger indeholdende servicearealer og afdelinger, der udfører sideaktiviteter, jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 4 og 5. Tilsynet med sådanne afdelinger føres ligeledes af hjemstedskommunen.

Der er ikke fastsat regler for tilsynet med kommunalt ejede almene ældreboliger. Kommunen fastlægger selv retningslinierne for tilsynet med de kommunalt ejede boliger. Kommunen kan vælge at anvende de følgende regler.

Amtskommunerne opfører almene ældreboliger, der tilvejebringes med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap. Amtskommunen kan overlade til kommuner, selvejende institutioner og almene boligorganisationer at være byg- og driftsherre af sådanne boliger. Når boligerne er opført af en kommune eller amtskommune, er der ikke fastsat regler for tilsynet med boligerne. Kommunen og amtskommunen fastlægger selv retningslinierne for tilsynet. Når boligerne er opført af en boligorganisation eller en selvejende institution, finder nedenstående regler tilsvarende anvendelse, dog således at det amtsråd, der yder støtten, er tilsynsmyndighed i stedet for kommunalbestyrelsen.

Boligorganisationens hjemsted skal være i en kommune, som organisationen har en væsentlig tilknytning til. Som kriterium for en væsentlig tilknytning kan nævnes, at organisationens største afdeling er beliggende i kommunen, at de fleste af afdelingerne/boligerne ligger i kommunen, eller at organisationen har sit forretningssted i kommunen, jf. bekendtgørelsens § 109 stk. 2. **En selvejende institutions hjemsted er den kommune, hvor institutionen er beliggende.**

Hvis organisationen eller den selvejende institution senere flytter forretningssted eller får et større antal boliger i en anden kommune, kan organisationen dog bevare den hidtidige hjemstedskommune, jf. bekendtgørelsens § 109 stk. 3.

Skiftes der hjemstedskommune, **skal** vedtægterne ændres.

Tilsyn med særlige afdelinger, der er oprettet med henblik på at udføre sideaktiviteter som nævnt i bekendtgørelsens § 21 stk. 5, føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor organisationen har hjemsted.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på "Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri" udgivet af Kommunernes Landsforening, som er udarbejdet af Kommunernes Landsforening i samarbejde med bl.a. Bygge- og Boligstyrelsen.

23.2. Organisatorisk tilsyn

Kommunalbestyrelsen godkender oprettelse af nye almene boligorganisationer og afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 2, samt vejledningens afsnit [1.2](#). Kommunalbestyrelsen indberetter endvidere godkendelsen til Bygge- og Boligstyrelsen, Hypotekbanken og Landsbyggefonden. **Godkendelse af selvejende institutioner indberettes dog ikke til Landsbyggefonden.**

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til lovens [§ 105](#) drage omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, der kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har særligt behov for sådanne boliger.

Kommunalbestyrelsen påser, at nye vedtægter og ændringer af disse overholder de gældende bestemmelser, jf. lovens [§ 12](#) stk. 5, bekendtgørelsens § 111 samt vejledningens afsnit [1.3](#).

Sammenlægning af afdelinger kan, hvis der er ydet statsstøtte eller kommunal støtte til en af afdelingerne, kun ske med kommunalbestyrelsens samtykke, jf. bekendtgørelsens § 24 stk. 2. Kommunalbestyrelsen har den endelige administrative afgørelse.

Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at flere ejendomme indeholdende selvejende institutioner, sammenlægges til en selvejende institution. Kommunalbestyrelsen kan desuden godkende, at en ejendom, der indeholder almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution og en kommunalt ejet ejendom indeholdende almene ældreboliger, sammenlægges til en ejendom, der tilhører enten en selvejende institution eller en kommune, jf. bekendtgørelsens § 105. Ved sammenlægningen ophører de hidtidige selvejende institutioner med at eksistere.

Ved opførelse af servicearealer i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskab for senil demente, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering dispensere fra bygningsreglementets brandkrav ved byggeri i skel. Det er en betingelse, at den nødvendige brandmæssige sikkerhed opfyldes på anden måde. Kommunalbestyrelsens dispensation tinglyses i henhold til byggelovens [§ 27](#) jf. bekendtgørelsens § 21 stk. 4.

Opløsning af en almen boligorganisation kan kun ske med boligministerens samtykke. Sker opløsning med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation, kan kommunalbestyrelsen dog meddele samtykke hertil, jf. lovens [§ 15](#) og bekendtgørelsens § 103. Se nærmere vejledningens afsnit [22.2](#).

Kommunalbestyrelsen har normalt ikke beføjelser til at afgøre konkrete tvister mellem lejerne og organisationens bestyrelse/afdelingsbestyrelsen med bindende virkning. I praksis vil problemer af foreningsretlig, selskabsretlig og aftaleretlig karakter

henhøre under domstolene.

23.3. Almindeligt tilsyn med driften

Kommunalbestyrelsen skal påse, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v., bestemmelser, der er udstedt i medfør af loven samt boligorganisationens vedtægter, jf. bekendtgørelsens § 109 stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan tage de forholdsregler, der skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af organisationen eller institutionen og afdelingerne herunder komme med henstillinger og påbud til bestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen påser, at ejendommenes og servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Kommunalbestyrelsen kan give organisationen pålæg om at udføre vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, fornyelser, rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter lovens § 41 jf. § 91, stk. 2-5, samt bekendtgørelsens § 117 **Lovens § 91, stk. 2-5, om Landsbyggefondens adgang til at give støtte til de nævnte arbejder gælder ikke for selvejende institutioner.**

Kommunalbestyrelsen påser desuden, at servicearealerne anvendes til deres formål, jf. bekendtgørelsens § 119

Kommunalbestyrelsen kan endvidere udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage organisationens administration, jf. lovens § 165 stk. 3.

Boligorganisationen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og Bygge- og Boligstyrelsen enhver oplysning om boligorganisationens forhold til belønning af, om denne ledes og drives i overensstemmelse med gældende bestemmelser, jf. bekendtgørelsens § 120

Kommunalbestyrelsen godkender den foreløbige leje ved en afdelings ibrugtagelse, forhøjelser af den foreløbige leje samt den endelige leje, jf. bekendtgørelsens § 112 og vejledningens afsnit 17. Senere ændringer i lejefordelingen skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 116 stk. 1, nr. 9.

Endvidere godkender kommunalbestyrelsen lejeforhøjelser som følge af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter lov om almene boliger § 37 jf. bekendtgørelsens § 76 stk. 5, samt vejledningens afsnit 17.3 Hvis lejestigningen ikke overstiger 1 pct. af lejen indenfor et regnskabsår, er det dog ikke nødvendigt med kommunalbestyrelsens godkendelse.

I henhold til bekendtgørelsens § 52 kan boligorganisationen, med kommunalbestyrelsens godkendelse, forhøje beboerindskuddet, hvis det må antages, at det ikke vil kunne dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen, jf. nærmere afsnit 13

Overdragelse eller pantsætning af garantibeviser i garantiorganisationer kan ikke ske uden kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. bekendtgørelsens § 8 stk. 3.

I garantiorganisationer må der ikke udbetales udbytte til garanterne på mere end 5 pct. af garantikapitalen, medmindre kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger, jf. bekendtgørelsens § 8 stk. 2.

Kommunalbestyrelsen kan godkende, at den maksimale stigning i den del af organisationens driftsudgifter, der er omfattet af 2 pct. begrænsningen, fraviges under visse nærmere betingelser, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 5.

Kommunalbestyrelsen kan godkende, at der udbetales byggesagshonorar og bestyrelsesvederlag i særligt omfattende og komplicerede fornyelsesarbejder, jf. bekendtgørelsens § 29 stk. 3.

I henhold til bekendtgørelsens § 13 stk. 1, kan der alene ydes vederlag til organisationens bestyrelse af en vis størrelse.

Kommunalbestyrelsen kan dog godkende et større bestyrelsesvederlag, når der er ganske særlige grunde, der taler herfor, jf. bekendtgørelsens § 13 stk. 2, samt vejledningens afsnit 4.3 Vederlaget kan dog ikke overstige det dobbelte af det normale vederlag.

Boligorganisationen skal indberette til kommunalbestyrelsen, hvis der er situationer, hvor der kan være risiko for interessekollision efter lovens § 17 stk. 1, ligesom kommunalbestyrelsen skal godkende organisationens aftaler efter lovens § 17 stk. 2, jf. nærmere herom afsnit 4.3

23.4. Det kommunale regnskabstilsyn

De almene boligorganisationer, herunder forretningsførerorganisationerne, og de selvejende institutioner er undergivet kommunalt tilsyn med regnskabsafregningen.

23.4.1. Hvem indsendes regnskabet til?

Tilsynet med **selve organisationen**, herunder forretningsførerorganisationen, eller den selvejende institution føres som tidligere nævnt af kommunalbestyrelsen i organisationens/institutionens hjemstedskommune. Regnskabsmaterialet for organisationen og samtlige afdelinger indsendes derfor til kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen, jf. bekendtgørelsens § 71 Er en afdeling beliggende i en anden kommune end organisationens hjemstedskommune, indsendes organisationsregnskabet tillige til denne kommunalbestyrelse. **Selvejende institutioner har kun en boligafdeling, og regnskabet indsendes derfor altid til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor institutionen er beliggende.**

En forretningsførerorganisations regnskab indsendes til forretningsførerorganisationens hjemstedskommune samt til datterorganisationernes hjemstedskommuner.

Den enkelte datterorganisations regnskab indsendes til den pågældende datterorganisations hjemstedskommune (og til de kommuner, dens afdelinger er beliggende i) samt til forretningsførerorganisationens hjemstedskommune.

Som tidligere omtalt føres tilsynet med organisationens **afdelinger** af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den pågældende afdelings ejendomme fysisk er beliggende, **beliggenhedskommunen**, jf. bekendtgørelsens § 108

Er en afdeling beliggende i en anden kommune end organisationens hjemstedskommune, indsendes regnskabsmaterialet for den pågældende afdeling derfor til beliggenhedskommunen, og samtidig medsendes organisationsregnskabet (men ikke regnskabsmaterialet for de afdelinger, der måtte være beliggende i andre kommuner).

En spredning af byggeriet over kommunegrænserne, således at en organisation/forretningsførerorganisation har hjemsted i en kommune, men tillige afdelinger/datterorganisationer i andre kommuner, medfører, som det fremgår af det ovenfor anførte, en spredning af tilsynet.

Det kan indebære nogle praktiske problemer for de tilsynsførende kommuner.

Der kan herved bl.a. peges på, at organisationens hjemstedskommune ikke har direkte indflydelse på økonomien i de afdelinger, der er beliggende i andre kommuner. Hjemstedskommunen er dog beføjet til at forbyde organisationen at udlåne til en afdeling med økonomiske problemer og kræve hurtig afvikling af eventuelt allerede ydede lån.

Beliggenhedskommunen har ingen direkte indflydelse på de beslutninger, der træffes af organisationen, idet typisk kun hjemstedskommunen er repræsenteret i bestyrelsen. Beliggenhedskommunen vil dog f.eks. altid kunne forlange dokumentation for, at afdelingens midler i organisationens forvaltning forvaltes og anvendes efter de herom gældende regler. Beliggenhedskommunens eventuelle foranstaltninger meddeles efter bekendtgørelsens § 115 stk. 1, til hjemstedskommunen.

Hjemstedskommune og beliggenhedskommune må om fornødent nærmere aftale, hvorledes tilsynet bedst koordineres.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at regnskabsmaterialet indsendes rettidigt til kommunen, dvs. **inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning**, jf. bekendtgørelsens § 70 stk. 1, og § 113 stk. 1. Følger regnskabsåret kalenderåret, skal regnskabsmaterialet således indsendes til kommunalbestyrelsen inden den 1. juli.

23.4.2. Hvad omfatter regnskabsmaterialet?

Regnskabsmaterialet omfatter:

1. Regnskab for boligorganisation og afdelinger, herunder byggefond (gælder ikke selvejende institutioner), med noter, samt tilknyttet spørgeskema.
2. Udskrift af revisionsprotokol.
3. Organisationsbestyrelsens årsberetning.

Herudover bør kommunalbestyrelsen kræve, at der indsendes vedligeholdelses- og fornyelsesplan baseret på tilstandsrapport for bygninger og tekniske anlæg.

Medmindre kommunalbestyrelsen udtrykkeligt har anmodet om, at budgettet skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden budgetårets begyndelse, er der ikke noget krav herom. Kommunalbestyrelsen får dog altid kendskab til budgettet inden halvdelen af budgetåret er forløbet, idet regnskabsskemaets resultatopgørelse, der som nævnt skal indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, indeholder en kolonne med budgettallene for det år, der følger efter det pågældende regnskabsår.

Samtidig med at regnskabsmaterialet indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, skal det tillige indsendes til Landsbyggefonden, jf. lovens § 25 stk. 3, og bekendtgørelsens § 70 stk. 1. Dette krav gælder dog ikke for selvejende institutioner.

Foreligger regnskabet i en edb-baseret form, kan kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden forlange regnskabet indsendt på edb-medium, jf. bekendtgørelsens § 70 stk. 2. **For selvejende institutioner kan kommunalbestyrelsen ligeledes kræve regnskabet indsendt på edb-medium, såfremt regnskabet foreligger i edb-baseret form.**

23.4.3. Kommunalbestyrelsens gennemgang

Kommunalbestyrelsen skal ikke foretage en egentlig revisionsmæssig gennemgang af regnskabet, men dette forelægges til kritisk gennemgang efter lovens § 25 stk. 3, og bekendtgørelsens § 113 stk. 2.

Kommunalbestyrelsen skal herunder tage stilling til, om organisationens og dens afdelingers drift og økonomi efter det forelagte regnskabsmateriale og de oplysninger, kommunalbestyrelsen i øvrigt måtte være i besiddelse af, skønnes at være forsvarlig og i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Kommunalbestyrelsen må herved i ganske særlig grad være opmærksom på:

- Om** princippet om afdelingernes økonomiske uafhængighed er iagttaget, jf. lovens § 16 stk. 1. **Ved selvejendeinstitutioner påser kommunalbestyrelsen, at afdelingen udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de ældreboliger, som tilsagnet vedrører, jf. lovens § 16, stk. 3 og bekendtgørelsens § 110.**
- Om** de gældende regler om anbringelse og forvaltning af organisationsmidler og afdelingsmidler er overholdt, jf. lovens § 22 og bekendtgørelsens kapitel 12 **Lovens § 22 finder ikke anvendelse på selvejende institutioner. I bekendtgørelsens kapitel 12 er det kun § 44, stk. 1 og § 46, stk. 1 og 2, der finder anvendelse på selvejende institutioner.**
- Om** der er balance mellem indtægter og udgifter, jf. lovens § 45 stk. 1, og bekendtgørelsens § 64 stk. 2.
- Om** eventuelt opsamlet underskud og underfinansiering søges afviklet efter de herom gældende regler, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 3 og 4.
- Om** der foretages henlæggelser i fornødent omfang, jf. bekendtgørelsens §§ 59 og 60
- Om** ungdomsboligbidrag udbetales i overensstemmelse med reglerne i lovens §§ 136 og 137 jf. bekendtgørelsens § 118

Som ovenfor nævnt får kommunalbestyrelsen kendskab til budgettet, inden halvdelen af regnskabsåret er forløbet. Kommunalbestyrelsen skal dog ikke - medmindre der er en særlig anledning hertil - foretage en egentlig gennemgang af budgettet. Kommunalbestyrelsen vil således normalt kunne nøjes med at påse, at eventuelle underskud fra tidligere år og eventuel underfinansiering søges afviklet efter de herom gældende regler, og at budgettet balancerer.

23.4.4. Kommunalbestyrelsens beføjelser

I forbindelse med udøvelsen af tilsynet med organisationernes regnskabsaflæggelse har kommunalbestyrelsen forskellige beføjelser:

- a. Kommunalbestyrelsen kan således anmode organisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser, jf. bekendtgørelsens § 114
- b. Boligorganisationerne skal på forlangende give kommunalbestyrelsen enhver oplysning om organisationens forhold til belønning af, om dette ledes og drives i overensstemmelse med bestemmelserne i loven samt regler udfærdiget i medfør af loven og organisationens vedtægter, jf. lovens § 167 og bekendtgørelsens § 120

Supplerende oplysninger/materiale bør især indhentes i situationer, hvor organisationen eller dens afdelinger har dårlig økonomi, hvor der forekommer afdelinger med væsentlige underskud, og hvor det ønskes at vurdere udviklingen i udgiftsniveauet som led i at sikre en forsvarlig drift.

- c. Kommunalbestyrelsen kan udpege en revisor, som for organisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning til kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 115 stk. 1.
- d. Efter lovens § 13 og § 14 kan kommunalbestyrelsen i nærmere bestemt omfang være medlem af boligorganisationernes bestyrelse, jf. afsnit 4. Den indsigt kommunalbestyrelsen derved opnår, kan betragtes som et supplement til den kommunale tilsynsordning.

23.4.5. Kommunalbestyrelsens reaktionsmuligheder

I forbindelse med det regnskabsmæssige tilsyn har kommunalbestyrelsen forskellige reaktionsmuligheder:

- a. Har revisor ikke fremsat kritiske bemærkninger til regnskabsmaterialet eller til forretningsgangen, og er der ikke på anden måde fremkommet oplysninger, der giver anledning til nærmere undersøgelse, vil kommunalbestyrelsen i almindelighed uden nærmere gennemgang kunne tage regnskabet til efterretning uden bemærkninger. Kommunalbestyrelsen skal som nævnt ovenfor under afsnit 23.4.3 altid i ganske særlig grad være opmærksom på visse nærmere beskrevne forhold.
- b. Har revisor fremsat kritiske bemærkninger til regnskabet eller forretningsgangen, eller har kommunalbestyrelsen selv fundet grundlag for kritik, kan kommunalbestyrelsen påtale forholdet over for boligorganisationen og om fornødent pålægge at foretage de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen skønner nødvendige, herunder påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen efter lovens § 45 stk. 5. Hvis den tilsynsførende kommunalbestyrelse ikke samtidig er organisationens hjemstedskommune, skal hjemstedskommunen orienteres om eventuelle påbudte foranstaltninger, jf. bekendtgørelsens § 115 stk. 1.

Finder kommunalbestyrelsen, at der af organisationens ledelse eventuelt efter kommunalbestyrelsens pålæg - er eller vil blive truffet de nødvendige foranstaltninger til at bringe kritisable forhold i orden, vil regnskabsmaterialet, påført kommunalbestyrelsens bemærkninger, kunne tages til efterretning.

- c. Kommunalbestyrelsen skal efter bekendtgørelsens § 115 stk. 2, foretage indberetning til Bygge- og Boligstyrelsen, hvis organisationen undlader at efterkomme kommunalbestyrelsens påbud, eller dens forhold i øvrigt giver anledning til væsentlig kritik.

Selv om boligorganisationens (afdelingernes) forhold ved regnskabsgennemgangen har givet anledning til væsentlig kritik, kan indberetning dog undlades, hvis kommunalbestyrelsen finder, at der af boligorganisationens ledelse, eventuelt efter kommunalbestyrelsens pålæg, er eller vil blive truffet eventuelt fornødne foranstaltninger til at bringe kritisable forhold i orden.

Det er **kun** i disse situationer, at kommunalbestyrelsen skal foretage indberetning.

For at en indberetning kan danne grundlag for Bygge- og Boligstyrelsens behandling af sagen skal den indeholde:

- En udførlig ajourført redegørelse for den aktuelle situation i boligorganisationen og den eller de pågældende afdelinger.
- En udførlig, ajourført redegørelse for de problemer, der er blevet rejst.
- Oplysninger om, hvilke foranstaltninger organisationen har truffet og agter at træffe for at afhjælpe problemerne.
- Oplysning om, hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen har truffet og agter at træffe for at afhjælpe problemerne.
- Kommunalbestyrelsens indstilling om, hvilke yderligere foranstaltninger, der bør iværksættes.

Det fornødne regnskabsmateriale skal samtidig vedlægges.

Bygge- og Boligstyrelsen bliver i princippet først en del af det offentlige tilsyn med boligorganisationen, når der foreligger en kommunal indberetning.

Hvis en henvendelse til Bygge- og Boligstyrelsen ikke indeholder de nævnte oplysninger, vil der ikke være tale om en indberetning efter bekendtgørelsens § 115 stk. 2. Det er ikke tilstrækkeligt, at kommunen orienterer om drøftelser, kommunen har ført med boligorganisationen, eller at der fremsendes kopi af den korrespondance, der har været med boligorganisationen og kommunen. Se nærmere afsnit 23.4.7.

Når Bygge- og Boligstyrelsen modtager en indberetning fra kommunalbestyrelsen eller en anden form for henvendelse fra denne, vil styrelsen som det første tage stilling til, om materialet opfylder kravene til, hvad en indberetning skal indeholde, jf. ovenfor. Hvis dette ikke er tilfældet, vil styrelsen sædvanligvis meddele kommunalbestyrelsen, at der ikke er tale om en indberetning og henvise til de gældende regler om, hvad en indberetning skal indeholde.

Hvis der er tale om en indberetning, vil styrelsen vurdere, om den konkrete sag giver anledning til, at der bør tilvejebringes yderligere oplysninger af betydning for styrelsens vurdering af den konkrete sag. Eventuelle manglende oplysninger vil styrelsen anmode om at få eftersendt.

Derefter vil styrelsen tage kontakt til den pågældende kommune, enten skriftligt eller ved at tage initiativ til et møde. Styrelsen vil med udgangspunkt i kommunalbestyrelsens indstilling være interesseret i en drøftelse af de problemer, der er rejst i indberetningen, samt hvilke løsningsmuligheder, der kan peges på for at forbedre situationen eller løse de opståede problemer.

Styrelsen tager herunder stilling til, hvorvidt man er enig i kommunalbestyrelsens indstilling. Styrelsen fremkommer med de bemærkninger og eventuelle henstillinger, som sagen måtte give anledning til. Herudover foretages ikke en egentlig gennemgang af hele regnskabsmaterialet. Hvis Bygge- og Boligstyrelsen ved en regnskabssags behandling bliver opmærksom på andre kritisable forhold end de indberettede, vil disse forhold dog ligeledes kunne inddrages i afgørelsen.

23.4.6. Kommunalbestyrelsens adgang til at yde økonomisk støtte

Vedrørende kommunernes mulighed for at yde økonomisk støtte til almene boligorganisationer bemærkes, at den under Boligministeriet hørende lovgivning som udgangspunkt må antages udtømmende at regulere en kommunalbestyrelsens adgang til at yde støtte til en almen boligorganisation. En kommunalbestyrelse kan således normalt kun yde garanti, tilskud, lån eller anden økonomisk støtte i de tilfælde, hvor der er en udtrykkelig lovhjemmel hertil, eksempelvis i lov om almene boliger m.v.

Indenrigsministeriet har dog i en konkret sag givet udtryk for, at ovennævnte udgangspunkt kan fraviges, såfremt formålet med at yde støtte er at begrænse et tab for kommunen. Det er imidlertid i så fald en betingelse, at der er risiko for tab, samt at den valgte fremgangsmåde

reelt vil begrænse det eventuelle tab. Det er endvidere en betingelse, at anvendelsen af tabsbegrænsningsregler har til formål at sikre den økonomisk mest forsvarlige løsning for kommunen. En almindelig kommunal interesse i alment boligbyggeri, herunder f.eks. interesse i at undgå, at en almen boligafdeling sættes på tvangsauktion, må derfor varetages efter de regler om støtte til nødlidende boligafdelinger, som er indeholdt i lov om almene boliger m.v.

23.4.7. Regnskaber indberettet til Bygge- og Boligstyrelsen

Bygge- og Boligstyrelsen gennemgår de forhold i det indsendte regnskabsmateriale, der er blevet indberettet, og tager herunder stilling til, hvorvidt man er enig i kommunalbestyrelsens indstilling. Bygge- og Boligstyrelsen fremkommer med de bemærkninger og eventuelle henstillinger, som sagen måtte give anledning til. Herunder foretages ikke en egentlig gennemgang af hele regnskabsmaterialet. Hvis Bygge- og Boligstyrelsen ved en regnskabssags behandling bliver opmærksom på andre kritisable forhold end de indberettede, vil disse forhold dog ligeledes blive inddraget i afgørelsen.

Bygge- og Boligstyrelsen har tilsvarende beføjelser, som er tillagt kommunalbestyrelsen, men kan herudover efter lovens § 168 søge opfyldelse af pligter, som efter loven eller vedtægterne påhviler bestyrelse, forretningsfører eller revisor, fremtvunget ved pålæg af daglige bøder, som tilfalder statskassen.

Bygge- og Boligstyrelsen orienterer - normalt i forbindelse med afslutning af sagsbehandlingen - rigsrevisionen om de indberetninger, som kommunen fremsender, og om Bygge- og Boligstyrelsens reaktion over for organisationen og kommunen.

23.5. Tilsyn med udlejning

I henhold til § 21 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boligorganisationers boliger skal kommunalbestyrelsen i nødvendigt omfang påse, at ledige lejligheder udlejes i overensstemmelse med bestemmelserne i udlejningsbekendtgørelsen. Der henvises nærmere herom til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udlejning af almene boliger m.v.

23.6. Vedligeholdelsestilsyn

Kommunalbestyrelsen skal påse, at boligafdelingernes ejendomme holdes forsvarligt vedlige. Det fremgår af lovens § 166 og af bekendtgørelsens § 117

Sker det ikke, kan kommunalbestyrelsen påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. reglerne i lovens § 41 og § 166 samt i bekendtgørelsens § 117

Også byggeskadeudbedringer og f.eks. større renoveringer, som er blevet nedstemt på et afdelingsmøde, kan gennemføres efter pålæg fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 41

Hvis kommunalbestyrelsen pålægger udførelse af ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, kan den samtidig meddele dispensation fra 2 pct.-begrænsningsreglen, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 5.

Et vigtigt led i vedligeholdelsestilsynet er at holde øje med, om afdelingerne i fornødent omfang henlægger midler til vedligeholdelse og fornyelse efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 14 jf. afsnit 14 Der skal henlægges såvel til udvendig som til indvendig vedligeholdelse.

Sædvanligvis vil en kommunalbestyrelse, der bliver opmærksom på, at der er noget galt med vedligeholdelsestilstanden eller med henlæggelsernes størrelse, i første række henstille, at forholdene bringes i orden. Sker det ikke, må pålæg tages i anvendelse. Reagerer organisationen fortsat ikke, kan der blive tale om en indberetning til Bygge- og Boligstyrelsen eller om udpegning af en midlertidig forretningsfører efter bestemmelsen i lovens § 165 stk. 2 og 3.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af lovens § 165 eventuelt pålægge boligorganisationen at antage en teknisk sagkyndig til at gennemgå en afdelings vedligeholdelsestilstand, hvis organisationens eget materiale (vedligeholdelsesrapport m.v.) ikke er fyldestgørende.

For almene boligafdelinger, der er omfattet af Byggeskedefonden (har fået tilsagn om støtte efter 1. juli 1986) gælder Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 540 af 18. juli 1990 om bygningsdrift. Efter reglerne heri skal boligorganisationen udarbejde og følge driftsplaner, og kommunalbestyrelsen skal påse, at bekendtgørelsen overholdes. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om bygningsdrift fra 1990.

Kommunalbestyrelsen må selv afgøre, hvordan eventuelle klager fra beboerne over vedligeholdelsestilstanden skal behandles. Men det skal understreges, at kommunalbestyrelsen **ikke** kan afvise at behandle en klage med den begrundelse, at vedligeholdelsen af boligerne slet ikke hører under det kommunale tilsyn.

Specielt om indvendig vedligeholdelse bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke - i modsætning til domstolene - har mulighed for at tage stilling til konkrete tvister mellem en fraflytter og en boligorganisation om omfanget af istandsættelses- og misligholdelsesarbejder. Derimod kan kommunalbestyrelsen påse, at procedurer i forbindelse med syn og prissætning m.v. er overholdt.

Yderligere kan det være relevant at gå nærmere ind i klager over manglende reaktion fra boligorganisationen, når en lejer har påtalt problemer og mangler vedrørende en afdeling, f.eks. alvorlige fugtproblemer.

23.7. Godkendelse af enkeltdispositioner

I henhold til loven og bekendtgørelsen er der en række dispositioner, som boligorganisationen ikke kan foretage uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Disse er opregnet i bekendtgørelsens § 116

Blandt disse er en række dispositioner, der vedrører erhvervelse, afhændelse, forandring og pantsætning af almene boligorganisationers ejendomme, nemlig:

1. Afhændelse af ejendomme, hvor samtykke hertil i medfør af lovens § 27 er henlagt til kommunalbestyrelsen, jf. nærmere vejledningens afsnit 21.2
2. Erhvervelse af ejendomme, jf. lovens § 26 Opmærksomheden henledes på, at kommunalbestyrelsen, hvis den ikke vil godkende organisationens ansøgning om erhvervelse af ejendommene inden 6 uger fra modtagelsen af ansøgningen, skal give besked til organisationen. Se nærmere vejledningens afsnit 21.1.2

3. Væsentlig forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, jf. lovens § 28 stk. 1, jf. nærmere vejledningens afsnit 21.4
4. Udstedelse af pantebreve, jf. lovens § 29 stk. 1.
5. Udlån eller tilskud af dispositionsfondens midler til finansiering af organisationens administrationsejendom efter bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 7.

23.8. Bygge- og Boligstyrelsens overordnede tilsyn

Det er Bygge- og Boligstyrelsen, der efter delegation fra boligministeren (delegationsbekendtgørelse nr. 1164 af 23. december 1993 med senere ændringer) forestår administrationen af al lovgivning om det støttede byggeri. Det er derfor også Bygge- og Boligstyrelsen, der udarbejder de administrative forskrifter (bekendtgørelser og cirkulærer m.v.) samt tilhørende vejledninger på området.

Som ressortmyndighed kan styrelsen udover at udstikke generelle retningslinjer også fremkomme med generelle vejledende udtalelser omkring regelfortolkning m.v., eksempelvis på grundlag af en forespørgsel fra kommunen.

Som en følge af decentraliseringen af det støttede byggeri har Bygge- og Boligstyrelsen imidlertid som klart udgangspunkt ikke nogen kompetence i forhold til kommunalbestyrelsen i de enkelte tilsynssager. Styrelsen kan derfor ikke, jf. også den almindelige forvaltningsret, annullere eller omgøre en afgørelse truffet af kommunen, men alene fremkomme med vejledning om gældende ret. Bliver styrelsen opmærksom på, at kommunalbestyrelsen har truffet en afgørelse i strid med gældende ret, har styrelsen dog pligt til at påpege det ulovlige overfor kommunalbestyrelsen og om fornødent rette henvendelse til tilsynsrådet herom.

Det er således alene kommunalbestyrelsen, der har tilsynsforpligtelsen med de enkelte byggerier, og kommunalbestyrelsen har i naturlig sammenhæng med tilsynsforpligtelsen også kompetencen til at træffe alle de nødvendige forholdsregler for at sikre en forsvarlig drift af de almene boligorganisationer og disses afdelinger samt selvejende institutioner i overensstemmelse med de fastsatte regler.

Kommunalbestyrelsens afgørelser i forbindelse med udøvelsen af tilsynet kan i forlængelse heraf ikke indbringes for anden administrativ myndighed, dvs. Bygge- og Boligstyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan inddrage styrelsen i enkeltsager ved at foretage en indberetning til styrelsen, jf. afsnit 23.4.5 Dette skal kun ske, hvis en boligorganisation/institution nægter at efterkomme påbud fra kommunalbestyrelsen, eller hvis forholdene i øvrigt giver anledning til væsentlig kritik. Uanset at forholdene har givet anledning til væsentlig kritik, behøver kommunalbestyrelsen ikke at foretage indberetning, hvis de gennemførte foranstaltninger ventes at bringe forholdene i orden.

Herudover antages styrelsen med henvisning til almindelige forvaltningsretlige og statsretlige principper at have en overordnet tilsynsforpligtelse. Denne indebærer, at styrelsen af egen drift kan tage sager op, hvor styrelsen bliver opmærksom på, at der er risiko for tab af statslige midler. Endvidere kan styrelsen i medfør af den overordnede tilsynsforpligtelse tage sager op, hvori der indgår spørgsmål af principiel karakter. Styrelsen træffer selv afgørelse om, hvilke konkrete spørgsmål der kan anses for at være af principiel karakter.

I de sager, som styrelsen tager op på baggrund af en indberetning fra en kommunalbestyrelse, eller som styrelsen tager op af egen drift i medfør af den ulovbestemte overordnede tilsynsforpligtelse, har styrelsen de samme beføjelser som kommunalbestyrelsen i forhold til boligorganisation/institution, dvs. at styrelsen kan træffe alle de forholdsregler, som skønnes nødvendige for at bringe forholdet i orden.

Ved almene ældreboliger, der er etableret af amtsrådet eller efter tilladelse fra amtsrådet, for personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap udøves tilsynet af amtsrådet.

Afsnit 24

Ommærkning

Loven giver kommunalbestyrelsen mulighed for at ændre anvendelsen af de enkelte almene boliger, alt efter behovet i den konkrete periode. I sammenhæng med etablering af en almen boligtype vurderes denne fleksibilitet i anvendelsen at give kommunerne langt bedre mulighed for løbende at kunne tilpasse boligforsyningen til det konkrete behov.

Hvis boligerne ønskes udlejet til andre end den berettigede personkreds, er der ikke krav om, at den indestående belåning indfries, ligesom den direkte støtte kan fortsætte uændret. Dette gælder dog ikke ubetinget, såfremt der er tale om ommærkning af almene ungdomsboliger, idet kommunalbestyrelsen for disse boliger træffer beslutning om, i hvilket omfang allerede meddelt støtte skal reduceres efter lovens § 131 stk. 2.

Ommærkning har betydning for, efter hvilke regler udlejning/anvisning kan ske. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996](#) om udlejning af almene boliger m.v. samt den hertil knyttede vejledning.

Ommærkes almene ungdomsboliger, hvortil der er meddelt tilsagn efter den 31. december 1996, bortfalder ungdomsboligsbidraget.

Kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner kan kun opføre og eje almene ældreboliger. Dette bevirker, at såfremt disse almene ældreboliger skal ommærkes, skal de almene ældreboliger først omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation. Efter omdannelsen kan de almene ældreboliger ommærkes i det omfang reglerne giver mulighed herfor.

24.1. Ommærkning uden ombygning

Det vil formentlig i praksis ikke være hyppigt forekommende, at almene boliger umiddelbart uden ombygning vil være egnede for en anden personkreds. Det vil derfor fortsat være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af tilsagn til nye boliger, hvor disse mærkes, nøje klarlægger behovet for boliger til den pågældende personkreds.

Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor de almene boliger er beliggende, kan imidlertid beslutte:

At almene ungdoms- og ældreboliger ommærkes til almene familieboliger efter lovens § 3 nr. 6.

At almene ældreboliger ommærkes til almene ungdomsboliger efter lovens § 4 nr. 6. Bruttoetagearealet for ommærkede ungdomsboliger kan maksimalt være 50 m², jf. lovens § 109 stk. 2.

At almene ungdomsboliger ommærkes til almene ældreboliger efter lovens § 5 nr. 10.

24.2. Ombygning i forbindelse med ommærkning

Ved ommærkning af almene boliger kan der i nogle situationer samtidig foretages en ombygning af boligerne. I andre situationer er det en forudsætning for ommærkningen, at boligerne samtidig ombygges.

Til de udgifter, der er forbundet med en ombygning, kan der ydes støtte fra det offentlige eller fra Landsbyggefonden. Støtte ydes i form af ydelsesstøtte.

24.2.1. Med offentlig støtte

I forbindelse med ommærkning af almene boliger kan kommunalbestyrelsen på statens vegne give tilsagn om offentlig støtte til ombygning i de nedenfor beskrevende situationer:

- Når almene ungdomsboliger i forbindelse med ommærkning ombygges til almene familieboliger eller ældreboliger, jf. lovens § 115 stk. 1, nr. 5.
- Efter lovens § 115 stk. 1, nr. 4, kan eksisterende ejendomme ombygges til almene ungdomsboliger med offentlig støtte, forudsat at der sker en tilvækst af boliger. Dette giver mulighed for, at almene familieboliger eller ældreboliger i forbindelse med en ombygning kan ommærkes til almene ungdomsboliger, såfremt der ved ombygningen sker en tilvækst af boliger, se nærmere [afsnit 5.1.3.](#) i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v.
- Eksisterende ejendomme kan efter lovens § 115 stk. 1, nr. 6, ombygges med offentlig støtte til almene ældreboliger. Dette medfører, at almene familieboliger i forbindelse med en ombygning, kan ommærkes til ældreboliger. Det er dog en forudsætning, at der sker en gennemgribende ombygning, se nærmere [afsnit 8.3.](#) i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v.
- Almene familieboliger, der indrettes til en husstand på mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmet, kan efter kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. lovens § 109 stk. 3, opføres med et bruttoetageareal større end 110 m², se nærmere [afsnit 8.1.](#) i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v. De i § 109 stk. 3, omhandlede boliger kan efter lovens § 115 stk. 1, nr. 3, etableres ved ombygning af eksisterende ejendomme. Dette bevirker, at almene ungdomsboliger og ældreboliger i forbindelse med en ombygning kan ommærkes til almene familieboliger, såfremt boligerne indrettes efter lovens § 109 stk. 3.

24.2.2. Med støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med ommærkning af almene boliger kan Landsbyggefonden efter lovens § 91 stk. 2, i nedenstående situationer give tilsagn om støtte til ombygning:

- Når almene ældreboliger efter lovens § 3 nr. 4, ommærkes til almene familieboliger.
- Når almene familieboliger efter lovens § 5 nr. 7, ommærkes til almene ældreboliger.

24.3. Almene ældreboliger tilhørende kommuner, amtskommuner eller selvejende institutioner

Almene ældreboliger tilhørende kommuner, amtskommuner eller selvejende institutioner kan hverken ommærkes til almene familieboliger eller ungdomsboliger. Dette skyldes, at kommuner, amtskommuner eller selvejende institutioner ikke kan stå som ejer af almene familieboliger eller ungdomsboliger.

Såfremt der ikke er efterspørgsel efter de almene ældreboliger, der tilhører kommuner, amtskommune eller selvejende institutioner, kan ældreboligerne overdrages til en almen boligorganisation, se nærmere afsnit 22.8.

Efter overdragelsen kan ældreboligerne ommærkes efter de ovenstående beskrevne retningslinier.

Afsnit 25

Gennemgang af de enkelte konti på regnskabet for boligorganisation og byggefond

Regnskabskemaerne med faste noter, spørgeskemaer samt revisionsinstruks er optaget som en del af bekendtgørelsen.

Det bemærkes, at kontoplanen for de almene boligorganisationer er standardiseret. Der er således ikke åbne kontonumre, der kan navngives af den enkelte boligorganisation. Samtlige udgifter og indtægter såvel som aktiver og passiver skal henføres til en af de i kontoplanen anførte konti. **Der må ikke oprettes andre hovedkontonumre end de anførte, ligesom allerede oprettede kontonumre ikke må omdøbes og anvendes til kontering af andre udgifter end de anførte.** Hvis den enkelte boligorganisation finder, at der er behov for yderligere specifikation af de regnskabsposter, der henføres til en given konto, skal det derfor ske ved oprettelse af underkonti. Hvis der i kontoplanen allerede er defineret underkonti, skal evt. supplerende specifikation ske ved oprettelse af underkonti til de anførte underkontonumre.

De godkendte forretningsførerorganisationer, de almene andelselskaber og de selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger har pligt til at benytte kontoplanen for de almene boligorganisationer.

Standardiseringen er bl.a. nødvendig af hensyn til mulighederne for at udnytte edb i behandlingen af regnskaber for bolig-, forretningsførerorganisationer, andelselskaber og de selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger, i det kommunale tilsyn og i Landsbyggefondens vurdering af organisationernes/andelselskabernes økonomiske situation.

Der fastlægges en norm for beregning af de enkelte lokaltypers bidrag til administration og dispositionsfond, jf. bekendtgørelsens § 28 stk. 4.

Fordelingsnormen bygger på erfaringstal fra sektoren og gælder kun lokaler i drift:

- Pr. beboelseslejemål, dvs. almene familieboliger herunder almene enkeltværelser, almene ungdomsboliger, almene ældre boliger og bofællesskaber, beregnes 1 bidragsenhed.
- Pr. påbegyndt 60 m² bruttoetageareal i erhvervs- og institutionslejemål beregnes 1 bidragsenhed.

· Pr. garage-/carportlejemål beregnes 1/5 (0,2) bidragsenhed.

Der ses bort fra fælleslokaler, herunder fællesvaskerier, ved fordelingen.

Det bemærkes, at bofællesskaber i selvejende institutioner ikke indgår i opgørelsen af boligorganisationens samlede antal lejemålsenheder, idet administration af bofællesskaberne ikke betragtes som administration af afdelinger i drift, men som ekstern administration.

25.1. Boligorganisationens årsregnskab

25.1.1. Resultatopgørelse

25.1.1.1. Udgifter

I boligorganisationens regnskab kan kun bogføres udgifter, der vedrører boligorganisationens egen drift.

Ordinære udgifter

Generelt om kontiene 501-530

Det beror på boligorganisationens størrelse og på, hvorledes administrationen er tilrettelagt, i hvilket omfang specifikation af udgifterne på kontiene 501-530 er påkrævet.

Hvor administrationen ikke udføres af boligorganisationen selv, men af advokat eller anden fremmed forretningsfører, herunder f.eks. en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab, vil der kun være behov for kontering på enkelte konti.

Her skal udgiften til den fremmede tjenesteydelse bogføres på konto 512 (forretningsførelse). Datterorganisationer skal opgive forretningsførerorganisationens nettodriftsadministrations udgift og nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed i en note til regnskabet. Det bemærkes, at et alment andelselskab ikke kan have afdelinger eller stifte datterorganisationer, jf. 22, stk. 2, i bekendtgørelsen.

Boligorganisationens ordinære administrationsudgifter opdeles i hovedgrupper

1. Bestyrelsesudgifter B(konto 501-502)

2. Forretningsførelse B(konto 511-516)

3. Revision B(konto 521)

Kontiene placeres i disse 3 hovedgrupper.

Bruttoadministrationsudgifter opgøres på konto 530.

I en fast note foretages opgørelse af boligorganisationens udgifter til nettodriftsadministration. Der tages udgangspunkt i de opgjorte bruttoadministrationsudgifter under konto 530. Herfra trækkes honorar ved administration af andre foretagender (herunder administration af bofællesskaber i selvejende institutioner), lovmæssige gebyrer m.v. og byggesagshonorar. Den herved fremkomne nettodriftsadministrationsudgift vedrørende egne afdelinger i drift angives som total og pr. lejemålsenhed, opgjort i henhold til fordelingsnormen.

Konto 501. Bestyrelsesvederlag m.v.

Konto 501.1. Afdelinger i drift

Vederlag til bestyrelsens medlemmer skal holdes på et beskeden niveau, og kan kun ydes, hvis de samlede administrationsudgifter ligger på et rimeligt niveau. De nærmere bestemmelser om vederlagets størrelse og fordeling samt om kommunalbestyrelsens godkendelse af vederlaget er beskrevet i bekendtgørelsen § 13

Det bemærkes, at der ikke kan opkræves beløb til dækning af bestyrelsesvederlag, hvis beløbene ikke udbetales til bestyrelsen. Bemærk, at vederlaget er skattepligtigt for det enkelte bestyrelsesmedlem.

Vederlagets størrelse

Som udgangspunkt må det samlede årlige bestyrelsesvederlag ikke overstige 42,93 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemål i boligorganisationen, og 25,76 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemål. Beløbene, der er gældende pr. 1. juli 1996, kan reguleres en gang årligt med Danmarks Statistiks timelønsindeks for industriens arbejdere, jf. bekendtgørelsens § 13 stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning godkende en forhøjelse af vederlaget. Det samlede årlige vederlag kan dog højst forhøjes til det dobbelte af de ovennævnte satser.

Refusion af kursusudgifter m.v.

Refusion af bestyrelsesmedlemmers udgifter ved deltagelse i relevante kurser og lignende falder uden for vederlagsbegrebet. Sådanne udgifter konteres under konto 502 (mødeudgifter, kontingenter m.v.).

Godtgørelse for rejseudgifter m.v.

Godtgørelse til udenbys boende bestyrelsesmedlemmer for rejseudgifter m.v. må ikke overstige de satser, der til enhver tid er fastsat efter statens regler om time- og dagpenge m.v.

Bestyrelsesvederlag i forbindelse med ombygnings- og moderniseringsarbejder

I forbindelse med gennemførelse af ombygnings-, moderniserings og forbedringsarbejder, herunder opretning af byggeskader, som medfører en husleje-forhøjelse, jf. lovens §§ 37 og 38 skal der for varetagelse af administrationen af arbejdet opkræves et særskilt honorar til boligorganisationen, beregnet efter samme retningslinier som byggesagshonoraret ved nybyggeri, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Der vil endvidere kunne ydes bestyrelsesvederlag efter tilsvarende regler som for nybyggeri, jf. bekendtgørelsens § 29 Den samlede udgift pålægges de pågældende afdelinger.

Byggesagshonoraret og bestyrelsesvederlaget i forbindelse med ombygnings-, moderniserings- og forbedringsarbejder, herunder byggeskadearbejder, indtægtsføres på konto 606 og udgiftsføres på konto 501.1.

Det bemærkes, at vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder betragtes som en del af den almindelige drift, hvorfor der normalt ikke kan beregnes byggesagshonorar eller bestyrelsesvederlag i forbindelse med sådanne sager. Ved særligt store og komplicerede sager kan der dog undtagelsesvist og efter kommunalbestyrelsens godkendelse opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesvederlag.

Revisionsinstruks

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at bestyrelsesvederlag er i overensstemmelse med de herom fastsatte regler.

Konto 501.2. Nybyggeri

Bestyrelsesvederlag, der vedrører afdelinger under opførelse, medtages på byggeregnskaberne efter de bestemmelser, der er fastsat herom i støttebekendtgørelsen. På boligorganisationsregnskabet indtægtsføres sådanne bestyrelsesvederlag under konto 605.2. (bestyrelsesvederlag, nybyggeri) og udgiftsføres under konto 501.2.

Konto 511. Personaleudgifter

Udgifterne skal specificeres i fast note. Herunder oplyses det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret. Beskæftigelsen anføres i antal heltidsbeskæftigede. Samtidig skal bl.a. gives en specifikation af personaleudgifterne, herunder udgifterne ved at holde funktionærer og medhjælp forsikrede mod ulykkestilfælde under arbejdet.

Udføres hele eller dele af administrationen ikke af boligorganisationen selv, men af advokat, forretningsførerorganisation, andelsselskab eller anden fremmed forretningsfører, konteres udgifterne til denne fremmede tjenesteydelse på konto 512 Forretningsførelse.

Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.

Under hensyn hertil skal boligorganisationerne i den faste note yderligere oplyse størrelsen af afholdt løn og pensionsbidrag til boligorganisationernes øverste administrative ledelse.

Løn omfatter også særlige ordninger for bil, telefon, repræsentation, feriebolig og lign.

Udføres den almindelige administration af en advokat, konteres udgifterne herved på konto 512. Under konto 513 anføres bl.a. udgifterne ved speciel, juridisk assistance.

Konto 513. Kontorholdsudgifter

Udgifter til kontorhold er samlet på en konto. Kontoen omfatter bl.a. udgifter i egen administration til kontorartikler, papir, porto, telefon, Edb-service og -reparationer, forsikringer af kontormaskiner m.v., leasing af kontormaskiner, småinventar, kantine og evt. juridisk assistance.

Forsikringer i forbindelse med lokaler henføres til konto for lokaleudgifter. Forsikringer i forbindelse med sikring af medarbejdere henføres til konto for personaleudgifter og øvrige forsikringer henføres til konto for kontorholdsudgifter.

Konto 514. Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)

Under denne post medtages såvel udgifter i forbindelse med administrationslokaler, der ejes af boligorganisationen, som udgifter til leje af lokaler. Desuden medtages udgifterne til vedligeholdelse og rengøring af lokaler samt udgifter til renovation samt lys og varme. Endelig skal der af hensyn til sammenligneligheden mellem de enkelte boligorganisationers administrationsudgifter medtages en intern forrentning af den egenkapital, der er bundet i administrationsbygning (konto 514.8).

Den bundne egenkapital beregnes som summen af konto 804.2 (opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom) og konto 803.32 (egenkapital, bundet i administrationsejendom). Den interne forrentning beregnes med udgangspunkt i Danmarks Nationalbanks diskonto på tidspunktet for budgettering. På indtægts siden modsvares den interne forrentning af konto 603.5 (beregnet rente af bundet egenkapital).

Evt. afskrivninger af administrationsejendommens saldo medtages også under konto 514. Afskrivninger vedrørende driftsmidler henføres til konto 515.

I forbindelse med erhvervelse af egen administrationsbygning eller i forbindelse med lejede administrationslokaler med fremlejemulighed kan der periodevis være behov for udlejning af ubenyttede arealer til fremmede.

Ved en sådan udlejning opnås lejeindtægter, som skal indtægtsføres på **konto 602.22 Udlejningsindtægt m.v., kontorlokaler**. Den faste note til kontoen skal vise en eventuel udlejningsindtægt.

Konto 516. Særlige aktiviteter

På konto 516 bogføres udgifter vedrørende særlige aktiviteter, hvori kan indgå sideaktiviteter, der ikke kræves udskilt i særlige sideaktivitets-afdelinger. Det drejer sig om udgifter ved udgivelse af beboerblade og lign., ved egen kursusvirksomhed, ved iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter og lign., ved udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed m.v., samt ved afholdelse af arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri.

Der er krav om en note til konto 516. I noten angives oplysninger om udgifter (konto 516) og indtægter (konto 602.23-27) ved beboerbladsdrift, egen kursusvirksomhed, sociale projekter m.v., publikationer/bøger m.v. og arkitektkonkurrencer.

Visse af disse virksomhedsområder er helt eller delvist sideaktiviteter. Der er ikke krav om, at disse sideaktiviteter udskilles i særlige sideaktivitets-afdelinger, jf. vejledningens [afsnit 6](#) og [26.3](#)

Det samme gælder udgifter til administration af erhvervslokaler, kapitel 12 institutioner og boliger, erhvervelse af private ejendomme og diverse kollektive anlæg m.v. i en afdelings regi. Udgifterne indgår dog i administrationsudgifterne under konto 50-1516. De nævnte sideaktiviteter er organiseret i almindelige almene bolig- og erhvervsafdelinger. Administrationsudgiften indgår i de generelle administrationsudgifter.

Udgifter til boligorganisationens egen administrationsbygning henføres til konto 514.

Konto 521. Revision

Her bogføres alene udgifter til revision, idet evt. regnskabsassistance konteres under konto 511.

Konto 531. Tilskud til afdelinger

Gennemførelse af det kostægte administrationsbidrag uden den hidtidige adgang til modregning med boligorganisationens nettorenteindtægter kan medføre lejestigninger i visse afdelinger, jf. bemærkningerne til konto 601.

For at imødegå u hensigtsmæssige lejestigninger i afdelingerne kan bestyrelsen beslutte, at boligorganisationens nettorenteindtægter ved fælles forvaltning helt eller delvist overføres til afdelingerne.

Da det budgetterede tilskud, der udgør en tilsvarende indtægt for afdelingerne, skal fastholdes i regnskabsåret uanset udviklingen i renten, bør boligorganisationen ved budgetteringen tage højde for en eventuel risiko for lavere renteindtægter som følge af f.eks. et faldende renteniveau.

Den enkelte boligorganisations bestyrelse beslutter, hvorledes et tilskud af denne karakter fordeles blandt boligorganisationens afdelinger, f.eks. fordeling efter antallet af lejemål i afdelingerne. Det skal bemærkes, at ordningen ikke har karakter af en overgangsordning, og at boligorganisationer, der ikke hidtil har haft fælles forvaltning, men som overgår hertil, også vil kunne beslutte en overførsel som beskrevet.

Der gennemføres et bruttoprincip for sådanne tilskud på afdelingernes regnskaber og budgetter. Det indebærer, at tilskuddet på indtægtssiden (konto 203.1) opgøres som en særskilt post, ligesom andre indtægter i afdelingen. På boligorganisationens budgetter og regnskaber udgiftsføres tilskuddet til afdelingerne på konto 531. I en obligatorisk note til boligorganisationsregnskabet skal angives, hvor stort et tilskud, der er overført til hver enkelt afdeling.

Den del af en boligorganisations nettorenteindtægter fra fælles forvaltning, som ikke overføres til afdelingerne efter det nævnte princip, indgår i boligorganisationens driftsresultat.

Konto 532. Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)

Udgifterne skal specificeres i fast note.

Der henvises til bemærkningerne under konto 603 (renteindtægter inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.), samt til bemærkningerne under afdelingsregnskabet, konto 202 (renteindtægter).

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at dispositionsfondens midler samt afdelingsmidler, der er i boligorganisationens forvaltning, forrentes efter de herom gældende regler.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med fradrag af 2 pct.-point.

Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med fradrag af 2 pct.-point. Har kommunalbestyrelsen fastsat et maksimum for boligorganisationens arbejdskapital, kan boligorganisationen beslutte, at forrentning af dispositionsfondens midler kan undlades, når minimum for fonden er nået.

Udlån fra boligorganisationen til en afdeling kan højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct.-point.

Lån af en afdelings egne henlagte midler må ikke forrentes. Afdelingen skal dog dække boligorganisationens omkostninger i forbindelse med lånetransaktionen.

Renteberegning skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag, og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo.

De anførte rentesatser skal være indkørt fuldt ud i det regnskabsår, der begyndes den 1. juli 1997 eller nærmest derefter.

I forbindelse med forvaltning af obligationer bogføres kurtage m.v. under **konto 532.6 Kurtage m.v., obligationsbeholdning** som en fast note.

Konto 533. Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond.

På kontoen udgiftsføres afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden, jf. bemærkningerne til konto 604 (afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond). Bidragene skal overføres til dispositionsfonden (konto 803). Samtidig med at bidragene indtægtsføres på konto 604 (afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond), udgiftsføres de derfor på konto 533.

Der henvises til vejledningens afsnit 10.1 og til bemærkningerne til konto 803.

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at henlæggelser til dispositionsfond er i overensstemmelse med reglerne herom.

Konto 551. Årets overskud

Boligorganisationens eventuelle overskud overføres til arbejdskapitalen (konto 805) eller dispositionsfonden (konto 803). Eventuelt tidligere opsamlet underskud (konto 805) skal dog afvikles, inden overførsel af overskud til dispositionsfonden kan finde sted.

Betaling af udbytte i henhold til vedtægterne i garantiorganisationer, kan kun ske, hvis arbejdskapitalen ikke derved bliver negativ.

Fordelingen af overskuddet skal fremgå tydeligt af regnskabet.

25.1.1.2. Indtægter

Ordinære indtægter

Konto 601. Administrationsbidrag

Administrationsbidraget opdeles i henholdsvis administration af egne afdelinger i drift, hovedaktivitet og administration af andet støttet byggeri, hovedaktivitet samt administration af sideaktivitets-afdelinger.

Konto 601.1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet

Administrationen skal søges tilrettelagt efter rationelle administrationsmetoder og således, at beboernes interesser varetages bedst muligt.

Administrationsudgifter for de enkelte afdelinger afholdes af boligorganisationen (eventuelt ved udbetaling til en forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab). Ved budgetteringen af bidragene fra afdelinger i drift skal boligorganisationens administrationsudgifter prifastsættes så kostægte som muligt. Bidragene skal således ved budgetteringen fastsættes, så de fuldt ud dækker boligorganisationens udgifter til administration, fratrukket indtægter fra eksternt driftsadministration, gebyrer og byggesagshonorarer. Der skal ligeledes gøres opmærksom på, at der ikke ved budgetteringen må tages hensyn til boligorganisationens eventuelle nettorenteindtægter.

Da der ved budgetteringen af ventelistegebyrer, jf. konto 602, og af byggesagshonorarer, jf. konto 605/606, ligeledes skal sigtes mod en så kostægte prifastsættelse som muligt, vil administrationsbidragene afspejle boligorganisationens reelle driftsadministrationsudgifter. Der er hermed skabt mulighed for relevante sammenligninger af boligorganisationernes driftsadministrationsudgifter.

Administrationsbidraget fastsættes af boligorganisationens bestyrelse efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 7. Bidraget skal søges holdt på det lavest mulige niveau, men skal dog have en sådan størrelse, at der kan sikres en forsvarlig administration. Der er ikke fastsat et maksimumsbeløb for størrelsen af administrationsbidraget for afdelinger i drift.

Bidraget fastsættes som hovedregel som et bestemt beløb pr. lejemålsenhed for samtlige afdelinger i drift (og fordeles på lejemålene efter gældende regler, jf. bekendtgørelsens, kapitel 17 om lejefastsættelse). Bidraget skal - med mindre andet er bestemt, jf. nedenfor - være ens for afdelingerne uanset tidspunktet for opførelsen.

Der henvises til den obligatoriske norm for fordeling af administrationsbidrag på lokaler i afdelinger i drift, jf. ovenfor og bekendtgørelsen § 28 stk. 4.

Boligorganisationen kan beslutte at fordele det samlede administrationsbidrag på **grundydelse og tillægsydelse**.

For at undgå at stærkt administrationskrævende afdelinger med deraf følgende høje administrationsudgifter kommer til at betale et betydeligt højere bidrag end velfungerende afdelinger, hvorved uligheden mellem afdelingerne og problemerne for de "tunge" afdelinger yderligere uddybes, skal **grundydelsen** omfatte den administration, som er **nødvendig** for at drive afdelingerne, så lovens krav om forsvarlig forvaltning og beboerdemokrati er opfyldt. Grundydelsen skal derfor som minimum omfatte betaling for de tunge administrationsområder som udlejnings-, fraflytnings-, inspektions- og regnskabsadministration.

For grundydelsen skal opkræves ens bidrag pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen kan dog beslutte at opdele grundydelsen i et fast bidrag, der beregnes pr. afdeling, og et variabelt bidrag, der beregnes pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen har hermed mulighed for at tilpasse den samlede bidragsstørrelse til de faktiske (mer)omkostninger pr. lejemålsenhed, der typisk er forbundet med de små afdelingers budget- og regnskabsudarbejdelse. Det bemærkes, at det faste afdelingsbidrag ikke må overstige de faste udgifter til budgettering og regnskabsafklæggelse.

Tillægsydelse prissættes af boligorganisationen. Ved prissætningen kan tages udgangspunkt i en tidsregistrering af medarbejderes ydelser, f.eks. under konsulentvirksomhed eller møder, men også andre faktorer så som forbrug af Edb-tid og antallet af kopierede sider kan spille ind. Det må anses for afgørende for ordningen, at beboerne på afdelingsmødet får reelle oplysninger om prisen på de enkelte tilbudte tillægsydelser.

Indtægterne skal specificeres i en fast note.

Det bemærkes, at administrationsbidraget skal fremgå af boligorganisationsregnskabet, også selv om boligorganisationen er en datterorganisation, hvor administrationen forestås af en forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab.

Konto 601.2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet

Kontoen omfatter alene administration af andet støttet boligbyggeri indenfor en boligorganisations hovedformål. På denne underkonto posteres indtægter fra driftsadministration af andet offentligt støttet boligbyggeri som f.eks. andre boligorganisationer, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt private andelsboliger med tilsagn efter boligbyggeriloven.

Opmærksomheden henledes på, at administrationsbidraget skal opdeles, hvis administrationen omfatter visse sideaktiviteter i den administrerede boligorganisation.

Hvis administrationen således omfatter erhvervslokaler, kapitel 12-institutioner eller servicearealer, som den **administrerede** boligorganisation har skøde på, skal en hertil svarende, forholdsmæssig del af administrationsbidraget indtægtsføres i den **administrerede** boligorganisations afdeling for sideaktiviteter, jf. konto 1201.

Derimod skal der ikke ske en opdeling, for så vidt angår administrationen af den administrerede boligorganisations øvrige sideaktiviteter, herunder sideaktiviteter, som skal indgå i en særlig sideaktivitets-afdeling i den pågældende organisation.

Konto 601.3. Sideaktivitets-afdelinger

Her indtægtsføres administrationsgebyr fra boligorganisationens egne sideaktivitets-afdelinger (bogføring, regnskabsafklæggelse, revision og lign.).

Konto 602. Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser

Generelt om afgrænsning af gebyrer i forhold til tillægsydelser.

Ved lov er fastsat forskellige gebyrer m.v., som tilfalder boligorganisationen i forbindelse med administration af særlige ydelser. Gebyrer m.v. kan kun opkræves, i det omfang gebyrerne m.v. har hjemmel i lov. Der kan således ikke opkræves gebyr for f.eks. betaling via Pengestitutternes Betalings Service. Gebyrindtægter skal posteres på konto 602.

Opmærksomheden henledes på, at boligorganisationerne i henhold til driftbekendtgørelsens § 85, stk. 1, sidste pkt., kan opkræve et gebyr hos lejer for boligorganisationens behandling af byggesagen i forbindelse med lejerens udnyttelse af sin ret til at gennemføre forbedringer af boligen.

Gebyrindtægten skal ligeledes posteres på konto 602, idet der er oprettet en underkonto nr. 602.6 **Råderetsgebyr**.

Boligorganisationen kan som nævnt under konto 601 opdele sit administrationsbidrag i grundydelse og tillægsydelser. Tillægsydelser

posteres på konto 601.1.5. og må ikke indgå på gebyrkontoen.

Indtægter vedrørende særlige ydelser, som ikke vedrører boligorganisationens hovedaktivitet kan modregnes inden fastsættelsen af det kostægte administrationsbidrag.

Da modregning i større omfang direkte på udgiftskonti ikke anses for at være i overensstemmelse med årsregnskabsloven, skal disse indtægter vedrørende særlige ydelser posteres på konto 602.

Der er fortsat foretaget en udtømmende registrering af hvilke indtægter, der kan indgå på kontoen. Indtægter, som ikke falder inden for de beskrevne underkonti, kan ikke bogføres på konto 602.

Konto 602.1. Indmeldelsesgebyr/kontingent, andelsboligorganisation.

Efter § 3, stk. 1, i normalvedtægterne for en almen andelsboligorganisation kan enhver person, der er fyldt 15 år, optages som medlem af foreningen mod betaling af et indmeldelsesgebyr, der fastsættes af boligorganisationens øverste myndighed. Indmeldelsesgebyret er driftsindtægt for boligorganisationen. I modsætning til boligorganisationsandelen (konto 801) tilbagebetales indmeldelsesgebyret ikke, men indtægtsføres på denne konto.

En almen andelsboligorganisation vil i sine vedtægter kunne fastsætte et beskedent årligt kontingent for medlemskab, således at manglende betaling af kontingent medfører sletning på medlemsfortegnelsen.

For så vidt angår de tidligere opkrævede opnoteringsgebyrer i selvejende boligorganisationer og garantiorganisationer henvises til konto 828 på passivside.

Konto 602.2. Fraflytningsgebyr

Til dækning af den særlige administration, der er forbundet med fraflytninger, der tillades af boligorganisationen uden kontraktmæssigt opsigelsesvarsel fra lejers side, kan opkræves et fraflytningsgebyr hos lejeren. Sådanne gebyrer skal dog være beskedne.

Konto 602.3. Restancegebyr (påkravsgebyr)

I henhold til lejelovens § 93 kan boligorganisationen opkræve et gebyr ved påkrav om lejebetaling efter manglende betaling inden indbetalingsfristens udløb. Gebyr beregnes ifølge reglerne maksimalt som 104 kr. med tillæg af 2 procent af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det nævnte beløb er gældende fra 1. januar 1997 og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om satsreguleringsprocent. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Konto 602.4 Ventelistegebyrer

Boligsøgende, der ønsker en lejlighed i boligorganisationen, såvel som lejere i boligorganisationen, der ønsker en anden lejlighed i boligorganisationen, skal betale et gebyr i forbindelse med optagelsen på venteliste/oprykningsventeliste. Yderligere opkræves gebyr en gang årligt i forbindelse med ajourføring af ventelisterne.

Gebyrernes størrelse fastsættes af boligorganisationen. De skal dække omkostningerne ved at føre ventelister, herunder ved at besvare forespørgsler fra boligsøgende om deres plads på listen.

Viser det sig ved regnskabsårets udløb, at indtægterne fra gebyrerne ikke dækker udgifterne ved at føre ventelisterne, eller viser det sig, at gebyrerne giver boligorganisationen en overdækning i forhold til udgifterne, må boligorganisationen justere gebyrerne for fremtiden.

Gebyrerne behøver ikke at være lige store for optagelse på henholdsvis ventelisten og oprykningsventelisten. En eventuel forskel skal dog være begrundet i forskel på administrationsudgifterne.

Gebyrerne er driftsindtægter for boligorganisationerne. Er der antaget en godkendt almen boligorganisation som forretningsfører, kan gebyrerne indtægtsføres direkte i denne forretningsførerorganisation eller i dette almene andelsselskab. Er en forretningsfører ikke en godkendt almen boligorganisation, skal gebyrerne konteres i den almene boligorganisation, idet forretningsførerhonoraret skal dække forretningsførerens omkostninger ved at føre ventelister.

Selvejende almene boligorganisationer og garantiorganisationer har ikke adgang til at opkræve et opnoteringsgebyr, jf. bemærkninger til konto 828.

Konto 602.5. Antenneregnskabsgebyr

Der kan opkræves særskilt administrationshonorar på 3 pct. af beløbene efter antennebudgettet (ekskl. honoraret), dog højst 65 kr. pr. lejemål årligt. Maksimumbeløbet på 65 kr. pr. lejemål reguleres hver 1. januar med 2 procent tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår. Regulering sker første gang 1. januar 1998.

Konto 602.6. Råderetsgebyr

Der henvises til de indledende bemærkninger til konto 602.

Konto 602.21. Refusion af lønudgifter m.v.

Kontoen benyttes ved udlån af medarbejdere til særligt byfornyelsesselskab, eksportselskab, ekstern ejendomsadministration, administration af ferieboliger, intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed. Refusionen udredes af de særlige sideaktivitetsafdelinger og skal beregnes til dækning fuldt ud af udgifter til løn, pension, sociale ydelser, kontorhold m.v.

Konto 602.22. Udlejningsindtægt m.v., kontorlokaler

Der henvises til konto 514.

Konto 602.23. Annonceindtægt m.v., beboerblade og lign.

Annonceindtægter fra et beboerblad, som selskabet udgiver, bogføres på denne konto.

Konto 602.24 Deltagerbetaling, kursusvirksomhed og lign.

Indtægter fra boligorganisationens egen kursusvirksomhed og lign. med deltagerbetaling, bogføres på denne konto.

Konto 602.25. Salg af publikationer, edb-programmer og lign.

Salgsindtægter fra publikationer, bøger, edb-programmer og lign., bogføres på denne konto.

Konto 602.26. Tilskud til sociale projekter og lign.

Offentligt tilskud el.lign. til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter og lign., som boligorganisationen iværksætter, bogføres på denne konto. Det bemærkes, at sociale projekter m.v. typisk gennemføres på afdelingsniveau og derfor ikke bogføres i boligorganisationens drift.

Konto 602.27. Tilskud til arkitektkonkurrencer

I det omfang selskabet opnår tilskud til afholdelse af arkitektkonkurrencer vedrørende nyt alment boligbyggeri, renovering el.lign., bogføres beløbet på konto 602.27.

Vedrørende konto 602.23-27., jf. bemærkningerne til konto 516.

Konto 603. Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)

Mens renteindtægter af en boligorganisations egne midler indgår i dennes almindelige indtægter, skal renter af dispositionsfondsmidler tilskrives dispositionsfonden. Er dispositionsfondsmidler anbragt separat i et pengeinstitut eller lignende, skal renterne indtægtsføres på konto 603, men samtidig udgiftsføres på konto 532 (renteudgifter) til overførsel til dispositionsfonden (konto 803). Indgår dispositionsfondens midler i fælles forvaltning, fremgår indtægterne ved forvaltning af fondens midler ikke særskilt, men rentetilskrivningen skal fortsat ske på konto 532 til overførsel til dispositionsfonden (konto 803).

Som renteindtægt indgår også realiserede kursgevinster på obligationsbeholdninger, samt den beregnede, interne rente på bunden egenkapital i administrationsejendomme. Endvidere kan der ved udlån af andre afdelingers midler m.v. opnås en renteindtægt på maksimalt diskontoen med tillæg af eet pct.point. Boligorganisationen kan dog ikke opnå en nettorente ved udlån af en afdelings midler til afdelingen selv. I disse tilfælde kan kun evt. specifikke omkostninger (udlæg) for boligorganisationen indtægtsføres.

Renteindtægter skal - i lighed med renteudgifter - specificeres i en fast note.

Konto 604. Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond

På kontoen indtægtsføres afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden, overskud fra en afdelings drift, ydelser fra afdelinger vedrørende udamortiserede lån, nettoprovenu ved låneoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger m.v. og nettoprovenu ved likvidation af en afdeling. Boligorganisationens samlede indtægt herved overføres umiddelbart til dispositionsfonden, jf. bemærkningerne til kontiene 533 og 803.

Konto 605. Byggesagshonorar og bestyrelsesvederlag, nybyggeri

Boligorganisationer, der selv forestår nybyggeri, skal opføre indtægter fra administrationen af byggesager, dvs. for afdelinger under opførelse, på konto 605.1. (byggesagshonorar, nybyggeri).

Ydes der bestyrelsesmedlemmer vederlag for arbejde med nyt byggeri, skal disse beløb - ved overførsel fra byggeregnskabet - indtægtsføres på konto 605.2. (bestyrelsesvederlag, nybyggeri) og udgiftsføres på konto 501.2.

Konto 606. Byggesagshonorar og bestyrelsesvederlag for afdelinger i drift

Der henvises til bemærkninger til konto 501.1.

Konto 607. Diverse

Denne konto bør kun rent undtagelsesvist benyttes, idet boligorganisationens indtægter som altovervejende hovedregel kan og skal henføres til de øvrige indtægtskonti.

Konto 621. Årets underskud

Årets eventuelle underskud overføres til konto 805 (arbejdskapital), jf. bemærkningerne hertil. Der henvises i øvrigt til spørgeskemaets pkt. 1 ("Overstiger de ordinære udgifter de ordinære, regelmæssige indtægter (eksklusive byggesagshonorar)?").

25.1.2. Balance

25.1.2.1. Aktiver

Underskud opføres i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler på passivsiden under egenkapitalgruppen. Underskud opføres således med negativt fortegn under konto 805 (Arbejdskapitalen), der herved nedskrives.

Der henvises generelt til spørgeskemaets pkt. 4 ("Er der - bortset fra ejendomme og værdipapirer - foretaget opskrivning på aktiver?").

Anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver

Konto 701. Administrationsbygning

Ejendommens kontantværdi ifølge den seneste offentlige vurdering oplyses i selve regnskabet.

Ud fra ønsket om i størst mulig udstrækning at anvende årsregnskabslovens principper for det almene byggeri skal værdiansættelsen af administrationsbygninger fremover ske efter årsregnskabsloven, således som det allerede sker ved værdiansættelse af andre selskabsaktiver i almene boligorganisationer.

Administrationsbygningens værdi skal således ansættes til anskaffelsessummen, forudsat at der ikke er tale om for store afvigelser i forhold til den reelle værdi på balancetidspunktet (det retvisende billede). Er der tale om store afvigelser og må afvigelse anses for vedvarende, skal ejendommens ansatte værdi op- eller nedskrives til den reelle værdi. Hvis der er tale om en værdiforringelse, udgiftsføres differencen over driften, jf. konto 514. Hvis der er tale om en værdiforøgelse, overføres forøgelsen til konto 804.2, opskrivningshenlæggelser for administrationsejendom.

Der skal som udgangspunkt foretages ordinære afskrivninger på ejendommen efter årsregnskabslovens bestemmelser, dvs. konto 701 nedskrives og afskrivningen udgiftsføres over driften, jf. konto 514.

Ved ekstraordinære værdiforringelser af administrationsbygningen modregnes værdiforringelsen i en eventuel saldo på konto 804.2. Værdiforringelser herudover udgiftsføres på konto 514 og kan eventuelt dækkes af dispositionsfonden.

Ejendommens anskaffelsessum, tilgang, afgang, opskrivninger samt af- og nedskrivninger specificeres i en note.

Med hensyn til realisering af nettoresultat ved salg eller belåning af administrationsejendom henvises til bemærkninger under konto 805.

Konto 702. Inventar

Det bemærkes, at værdi af vare- og materiellagre, der vedrører afdelingerne, skal fremgå af afdelingernes balance. Værdien må ikke via mellemregning overføres til boligorganisationens balance.

Værdien af beholdninger af f.eks. hårde hvidevarer, VVS-artikler m.v. til udskiftningsformål i afdelingerne skal således opføres i afdelingsbalancerne. Fælles beholdninger mellem flere afdelinger skal fordeles forholdsmæssigt mellem de deltagende afdelinger.

Anskaffelsessum, tilgang, afgang, opskrivninger samt af- og nedskrivninger specificeres i en note.

Konto 703. Automobil og konto 704. Edb-anlæg

Anskaffelsessum, tilgang, afgang, opskrivninger samt af- og nedskrivninger specificeres i en note. Der skal i givet fald være en note for hver af de 2 konti.

Vedrørende kontiene 702-4 henvises der til spørgeskemaets pkt. 3 ("Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?").

Konto 709. Andre anlægsaktiver.

Arten af anlægsaktiver samt anskaffelsessum, tilgang, afgang, opskrivninger samt af- og nedskrivninger specificeres i en note.

Finansielle anlægsaktiver

Konto 713. Aktier og andele

Eventuelle aktier og andele skal opføres til kursværdi/markedsværdi, og beholdningen skal specificeres i en note.

Anskaffelsessum, tilgang, afgang, opskrivninger samt af- og nedskrivninger specificeres i en note.

Bemærk at obligationsbeholdninger ikke i almene boligorganisationer kan betragtes som "faste anlægsbeholdninger", hvorfor de altid skal opføres som **omsætningsaktiver**. Baggrunden herfor er, at likviditeten, som er placeret i obligationer, overvejende fremkommer fra midler i forvaltning for afdelinger og dispositionsfond, mens kun en meget beskedent del vil hidrøre fra boligorganisationens øvrige disponible egenkapital.

Konto 715. Kapitalindskud, sideaktiviteter

Boligorganisationen kan af midler fra sin arbejdskapital indskyde kapital i sideaktivitetsafdelingerne. Indskuddet skal ske på markedsbestemte vilkår.

Kapitalindskuddet optages på konto 715. Samtidig bindes under arbejdskapitalen et tilsvarende beløb. Kapitalindskud, tilgang og afgang specificeres under den faste note til konto 805 **Arbejdskapital**.

Der oprettes en note for hver sideaktivitetsafdeling.

Konstateret tab posteres på resultatopgørelsen og balancen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Konto 721.1. Afdelinger i drift

Aktivet skal specificeres i en **note**, jf. konto 418 på afdelingsregnskabet. Herunder skal redegøres for eventuelle disponible trækingsrettigheder, som boligorganisationen eller den låntagende afdeling har tilsagt om, og som i øvrigt ikke fremgår af regnskabet. Der henvises til spørgeskemaets pkt. 6 ("Har boligorganisationen ydet egentlige lån til eller stillet garantier over for afdelinger eller andre?"). Der henvises til vejledningens [afsnit 12](#) om udlån af afdelingsmidler, til konteringskitset samt til konto 418 på de enkelte afdelingers balance.

Afdelingens tilgodehavender (f.eks. restance vedrørende boligafgift/leje eller tilgodehavender vedrørende fraflyttede lejere) skal fremgå af afdelingens balance og må således ikke via mellemregning overføres til boligorganisationens balance.

Konto 721.2. Afdelinger, sideaktiviteter

Sideaktivitets-afdelingerne har status som almene afdelinger. Der er således adgang til fælles forvaltning af midler fra boligorganisation, sideaktivitets-afdelinger og øvrige afdelinger.

Udlån ved mellemregning eller andet til en sideaktivitets-afdeling forrentes efter særlige regler i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. § 47 stk. 4 Udlån til disse afdelinger skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 2 pct.-point.

Aktivet skal specificeres i en note.

Konto 722. Afdelinger under opførelse (nybyggeri)

Aktivet skal specificeres i en note.

Konto 724. Tilskud tilforbedringsarbejder

Der henvises til reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. Beløbet udgør tilgodehavende resttilskud for udførte forbedringsarbejder m.v.

Som det fremgår af ovennævnte regulativ samt af bemærkningerne under byggefondens balance, kan Landsbyggefonden meddele tilsagn om tilskud fra midler, der hidrører fra boligorganisationens indbetalinger i henhold til lovens §§ 79 og 80. Når det forbedringsarbejde, hvortil der er meddelt tilsagn om tilskud, er afsluttet, indsender boligorganisationen til Landsbyggefonden en af boligorganisationens revisor attesteret opgørelse over de afholdte udgifter. Tilskuddet beregnes herefter endeligt af Landsbyggefonden og udbetales til boligorganisationens byggefond, hvorfra det overføres til den boligafdeling, hvor arbejdet er udført. Fonden kan dog tillade, at der herudover beregnes tilskud på grundlag af bidrag, som først indbetales til fonden efter arbejdets færdiggørelse, dog ikke ud over 5 år fra dette tidspunkt.

Der vil i disse tilfælde ofte hengå en vis periode, før det samlede tilskud til den pågældende afdeling er endeligt udbetalt. I denne periode skal den del af tilskuddet, der ikke er udbetalt, kunne finansieres på anden måde enten af boligorganisationens øvrige midler og/eller ved ekstern låneoptagning (banklån m.v.).

Af praktiske og regnskabsmæssige grunde vil det endeligt fastsatte tilskud ifølge fondens berigtigelse kunne godskrives den enkelte afdeling og optages som tilgodehavende i boligorganisationen. Derved opnås, at den del af afdelingens udgifter til forbedringsarbejder m.v., der skal finansieres på anden måde (der kan maksimalt ydes tilskud op til 2/3 af de afholdte udgifter), vil fremgå af afdelingens balance. Herefter kan en eventuel prioritering afsluttes, ligesom der budgetmæssigt kan foretages den fornødne afskrivning over resultatopgørelsen.

Landsbyggefonden foretager kvartalsvise udbetalinger, i takt med at fonden modtager indbetalinger fra boligorganisationens byggefond. Disse udbetalinger fra fonden vil herefter kunne godskrives det i boligorganisationens balance opførte tilgodehavende resttilskud. Da boligorganisationerne i vid udstrækning har flere arbejder i gang i forskellige afdelinger, vil det ofte være tilfældigt, hvilken afdeling der først får sit tilskud endeligt udbetalt, da fonden administrativt færdigekspederer det enkelte tilsagn, medens andre afdelinger kommer i en vis venteposition. For at stille de enkelte afdelinger lige driftsmæssigt set i relation til mellemfinansieringsrenteudgifter, kan man fordele disse renteudgifter på de enkelte afdelinger i forhold til tilskuddets størrelse og tidsforløb ved afslutningstidspunktet for forbedringsarbejderne.

Derved vil den enkelte afdelings lejeudvikling ikke blive påvirket i urimelig grad i modsætning til, hvis afdelingen selv skulle afholde hele mellemfinansieringsudgiften, der kan forøges som følge af udbetalinger til andre af boligorganisationens afdelinger og den anvendte udbetalingsprocedure.

Der henvises desuden til konteringskitsen.

Konto 731. Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning

Værdipapirer skal opføres til kursværdi/markedsværdi. Anskaffelsestotal, tilgang, afgang, opskrivninger samt nedskrivninger specificeres i en note. Der henvises til bemærkninger under konto 804. (Opskrivningshenlæggelser).

Bemærk, at **aktier** skal henføres under konto 713. (aktier og andele), jf. også bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke ligger i kassebeholdningen, samt likvide midler i dispositionsfonden skal anbringes som indlån i danske kroner i pengeinstitutter i et EU-land, eller i danske realkredit- eller statsobligationer, herunder skatkammerbeviser, noteret på en fondsbørs i et EU-land.

25.1.2.2. Passiver

Egenkapital

Almene boligorganisationers egenkapital udgøres af:

1. I garantiorganisationer garantikapital og i andelsboligorganisationer boligorganisationsandele.
2. Midler i dispositionsfonden.
3. Opskrivningshenlæggelser.
4. Eventuel arbejdskapital.

Almene forretningsførerorganisationers og almene andelsselskabers egenkapital udgøres af de midler, der er nævnt under nr. 1 og 4. Herudover udgøres egenkapitalen af midler i en dispositionsfond, hvis kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for forretningsførerorganisationens/andelsselskabets arbejdskapital, eller hvis forretningsførerorganisationen/andelsselskabet beslutter at etablere en dispositionsfond. Forretningsførerorganisationens/andelsselskabets beslutning om en dispositionsfond omfatter det følgende regnskabsår.

En selvejende boligorganisation har ikke nogen oprindelig egenkapital, medens garantiorganisationer og andelsboligorganisationer har en oprindelig egenkapital i form af henholdsvis garantikapital og boligorganisationsandele.

Boligorganisationerne har mulighed for løbende at oparbejde en arbejdskapital gennem driftsoverskud.

I tilknytning til kontiene 801, 802 og 804 skal der i en obligatorisk note som minimum redegøres for årets primo-saldo, årets bevægelser (tilgang/afgang) og årets ultimo-saldo. Til kontiene 803 og 805 er knyttet særlige obligatoriske noter, jf. kontoplanen.

Konto 801. Boligorganisationsandele

Efter § 4, stk. 1, og § 7 i normalvedtægterne for en almen andelsboligorganisation indgår boligorganisationsandelen i foreningens formue som ansvarlig kapital. I den udstrækning, den ansvarlige kapital er til stede, tilbagebetales andelen ved et medlemskabs ophør. Andelen

forrentes ikke.

Konto 802. Garantikapital

Normalvedtægterne for en almen boligorganisation med indbetalt garantikapital (garantiorganisationer) indeholder i § 3, nærmere regler om garantibeviser.

Konto 803. Dispositionsfond

Dispositionsfondens opbygning og formål.

Boligorganisationen skal efter lovens § 20 stk. 1, opbygge en dispositionsfond til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift og til sikring af fortsat virksomhed. Opbygningen sker om fornødent ved særlige bidrag fra afdelingerne.

Til dispositionsfonden overføres endvidere en række andre midler, jf. bemærkningerne til konto 604, ligesom der som hovedregel skal foretages forrentning af fondens midler, jf. bekendtgørelsens § 47 stk. 2, samt vejledningens afsnit 10.1

Dispositionsfonden kan ud over dækning af tab i afdelingerne og ekstraordinære tab i boligorganisationen under visse betingelser anvendes til en række andre formål. Der henvises til bekendtgørelsens § 38 samt til vejledningens afsnit 10.2

Bidrag fra afdelingerne

Afdelingerne bidrager til dispositionsfondens opbygning ved betaling af særlige bidrag pr. lejemålsenhed. Afdelingerne opkræver midler hertil via lejebetalingen, jf. udgiftsposten konto 112.2 på afdelingsregnskabet. På boligorganisationsregnskabet indtægtsføres bidragene under konto 604, men udgiftsføres samtidig under konto 533, idet bidragene overføres til dispositionsfonden (konto 803). Modtagne bidrag skal henlægges til fonden uanset boligorganisationens driftsresultat.

Samtlige afdelinger skal bidrage til dispositionsfonden, indtil denne har nået sit minimum (jf. nedenfor).

Nedbringes dispositionsfondens likvide midler senere under det fastsatte minimumsbeløb, skal samtlige afdelinger på ny foretage årlige henlæggelser i overensstemmelse med nedenstående regler for det årlige bidrags størrelse. Det bemærkes, at bidragspligten gælder uanset om en afdeling for sit vedkommende tidligere måtte have indbetalt minimumsbeløbet for samtlige lejemålsenheder i denne afdeling. Har dispositionsfonden eksempelvis nået sit minimum, således at afdelingerne eventuelt ikke længere betaler bidrag, og opføres der herefter et nyt byggeri, skal samtlige afdelinger, og ikke blot den nye afdeling, bidrage til dispositionsfonden, indtil denne på ny har nået sit nye forhøjede minimum.

Minimum for dispositionsfondens og afdelingsbidragets størrelse

Bidragets størrelse fastsættes til et ensartet beløb for hver lejemålsenhed i samtlige afdelinger.

Afdelingernes henlæggelser til fonden skal årligt udgøre et fast beløb p.t. på 162 kr. pr. lejemålsenhed inden for boligorganisationen, indtil fonden **for boligorganisationen som helhed** i likvide midler udgør mindst 3.123 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bekendtgørelsens § 37 Hvis fondens likvide midler nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb skal reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset, der beregnes af Danmarks Statistik og offentliggøres i Statstidende, med pristallet for april måned 1996 som basis. Reguleringen foretages en gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 1997.

Forrentning af dispositionsfondens midler

Dispositionsfondens midler skal forrentes. Renten skal som minimum udgøre Danmarks Nationalbanks diskonto med fradrag af 2 pct. point, jf. bekendtgørelsens § 47 stk. 2. Undtaget fra forrentningskravet er dog udlån efter bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 1 og 2.

Hvis kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for arbejdskapitalens størrelse, jf. bemærkninger til konto 805, kan forrentning dog undlades, når dispositionsfondens minimumsstørrelse er nået.

Tilskud til boligorganisationen og dens afdelinger

Dispositionsfonden kan i henhold til bekendtgørelsens § 38 til visse formål yde tilskud til boligorganisationen og dens afdelinger. Sådanne tilskud udbetales via boligorganisationens resultatopgørelse. Da tilskuddene til afdelingerne normalt må betragtes som ekstraordinære udgifter for boligorganisationen, posteres de på konto 541 (ekstraordinære udgifter), der skal specificeres i en note. Tilsvarende indtægtsføres dispositionsfondens tilskud i boligorganisationen som en ekstraordinær indtægt på konto 611 (diverse), der ligeledes specificeres i en note.

Obligatorisk note

I en obligatorisk note til konto 803 skal anføres de bruttobevægelser, der i regnskabsårets løb har været på dispositionsfonden.

Hvis der af dispositionsfondens midler er ydet lån eller tilskud til boligorganisation eller afdelinger, skal der i en særlig specifikation til noten gives oplysning om modtager, formål og beløbsstørrelse.

Hvis kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for arbejdskapitalen, jf. bekendtgørelsens § 34 og vejledningens afsnit 9 kan dispositionsfondens midler med kommunalbestyrelsens godkendelse anvendes til hel eller delvis finansiering af administrationsbygning samt af edb-udstyr. Dispositionsfondens likvide midler må dog ikke herved bringes under den fastsatte minimumsstørrelse.

I henhold til bekendtgørelsens § 38 kan der endvidere af dispositionsfondens midler foretages udlån til nybyggeri og modernisering eller forbedring af afdelinger i boligorganisationen.

En del af dispositionsfondens midler kan herved blive bundet i diverse materielle anlægsaktiver. I den obligatoriske note til konto 803 skal der derfor på balancetidspunktet foretages en opgørelse af dispositionsfondsmidlernes fordeling på frie og bundne midler.

Likviditet og sikkerhed

Den del af dispositionsfondens midler, der ikke er anvendt i henhold til bekendtgørelsens § 38 skal anbringes således, at de i nødvendigt omfang til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Der skal være uomtvistelig sikkerhed for midlerne.

Dispositionsfondens midler kan forvaltes fælles med boligorganisationens øvrige midler, når den fornødne likviditet og sikkerhed er til stede. Der henvises til bemærkningerne til konto 731.

Revisionsinstruks

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at henlæggelser til dispositionsfonden samt forrentning, anvendelse og udlån af fondens midler er i overensstemmelse med de herom fastsatte regler. Endvidere skal revisor påse, at dispositionsfondens midler er anbragt med uomtvistelig sikkerhed.

Spørgeskema

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 7 ("Er der anvendt midler eller ydet lån af dispositionsfonden?").

Ikke almene afdelinger

Ved likvidation af afdelinger, der er oprettet med salg for øje, overføres et eventuelt overskud til dispositionsfonden, jf. § 36 stk. 1, nr. 8, i bekendtgørelsen.

Konto 804. Opskrivningshenlæggelser

Årsregnskabslovens principper for gevinst/opskrivning og tab/nedskrivning skal anvendes i forbindelse med såvel obligationsbeholdninger som administrationsejendomme m.v. Til præcisering af egenkapitalforhold på organisationsniveau er der særlige konti for urealiserede gevinster ved opskrivning af obligationsbeholdninger og administrationsejendomme m.v.

Konto 804.1. Kursregulering af obligationsbeholdning

Obligationbeholdninger skal opføres til gældende kursværdi/markedsværdi på balancetidspunktet, jf. konto 731. På konto 804.1, kursregulering af obligationsbeholdning, bogføres urealiserede kursgevinster vedrørende boligorganisationens obligationsbeholdning. Realiserede kursgevinster og lignende indtægtsføres på boligorganisationens resultatopgørelse (konto 603.3.).

Realiserede såvel som urealiserede kurstab udgiftsføres på boligorganisationens resultatopgørelse (konto 532.5).

Senere forekommende kurstab kan modregnes i en eventuel positiv saldo på kursreguleringskontoen. Kontoen må dog ikke herved få negativ saldo, hvorfor et eventuelt overskydende kurstab skal udgiftsføres. Kursreguleringskontoens saldo skal således på balancetidspunktet modsvare de beregnede urealiserede kursgevinster.

Konto 804.2. Opskrivningshenlæggelser, administrationsbygning

Administrationsbygningens værdiansættelse skal på balancetidspunktet give et retvisende billede af ejendommens reelle værdi. Som udgangspunkt ansættes administrationsbygningen derfor til anskaffelsessummen. Eventuelle opskrivninger af ejendommens værdi henføres til konto 804.2, opskrivningshenlæggelser vedr. administrationsbygning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til konto 701.

Konto 805. Arbejdskapital

Arbejdskapitalen kan opbygges ved overskud på boligorganisationens drift.

Overskud kan bl.a. opstå som følge af nettorenteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster), der ikke medgår til dækning af tilskud til afdelinger og forrentning af dispositionsfondens midler, af afdelingsmidler som forvaltes af boligorganisationen samt for en godkendt forretningsførerorganisations vedkommende af datterorganisationernes dispositionsfondsmidler, når disse forvaltes af forretningsførerorganisationen.

Årets overskud (konto 551) overføres til arbejdskapitalen, jf. bemærkningerne til konto 551. Overskuddet anvendes i første række til dækning af negativ saldo som følge af tidligere års underskud.

Årets underskud (konto 621) overføres ligeledes til arbejdskapitalen jf. bemærkningerne til konto 621. Underskud, der ikke kan dækkes af tidligere års overskud, skal budgetteres afviklet hurtigst muligt og inden for det regnskabsår, der følger efter regnskabsafslæggelsen.

Årets bevægelser på kontoen anføres i obligatorisk note til boligorganisationens regnskab.

Arbejdskapitalen udgøres såvel af midler, der er bundet i boligorganisationens anlægsaktiver, som af likvide midler. Det bemærkes, at evt. friværdi (bunden egenkapital) i boligorganisationens administrationsejendom altid indgår i dispositionsfonden, idet nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen, tilfalder dispositionsfonden, jf. bekendtgørelsen § 36

Anvendes arbejdskapitalmidler til hel eller delvis finansiering af administrationsejendom, overføres den herved bundne kapital fra arbejdskapital til dispositionsfonden. Tilsvarende medfører boligorganisationens tilbagebetaling af fremmed finansiering af administrationsejendom, at der fra arbejdskapitalen skal overføres et beløb, svarende til de betalte afdrag, til dispositionsfonden.

Forretningsførerorganisationer og almene andelsselskaber uden dispositionsfond skal dog ikke foretage disse interne egenkapitaloverførsler.

Arbejdskapitalens fordeling på frie og bundne midler anføres i obligatorisk note til boligorganisationens regnskab.

Maksimum for arbejdskapital

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte et maksimum for almene boligorganisationers, almene forretningsførerorganisationers og almene andelsselskabers arbejdskapital.

Maksimum for arbejdskapitalen fastsættes som et fast kronebeløb pr. lejemålsenhed. Beløbet reguleres en gang årligt i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks.

Beløb, der på balancetidspunktet overstiger det maksimum for arbejdskapitalen, som kommunalbestyrelsen har fastsat, tilfalder boligorganisationens dispositionsfond.

Langfristet/kortfristet gæld

Gæld, der forfalder til betaling senere end et år efter regnskabsårets udløb, anses som langfristet, mens anden gæld betragtes som kortfristet.

Konto 821.1. Afdelinger i drift

Passivet skal specificeres i **en note**.

Konto 821.2. Afdelinger, sideaktiviteter

Midler i boligorganisationens fællesforvaltning fra sideaktivitets-afdelinger skal forrentes mindst med samme minimumsrente, som midler fra andre afdelinger, dvs. diskontoen med fradrag af 2 pct.-point.

Eventualforpligtelser

Påtager en almen boligorganisation sig en garantiforpligtelse for en sideaktivitets-afdeling, f.eks. for afdelingen for ekstern ejendomsadministration skal garantistillelsen ske på markedsbestemte vilkår. Garantistillelsen oplyses under eventualforpligtelser.

Konto 822. Afdelinger under opførelse (nybyggeri)

Passivet skal specificeres i **en note**.

Konto 824. Bankgæld (sikkerhedsstillelse)

Passivet skal specificeres i **en note**. Det skal bl.a. oplyses, hvilken sikkerhed der eventuelt er stillet for bankgælden. Der skal endvidere gøres rede for eventuel sikkerhedsstillelse over for afdelinger m.v.

Konto 827. Afsætninger

Passivet skal specificeres i note. Hvis der er afsat beløb til imødegåelse af konkrete tabsrisici, posteres beløbet på denne konto.

Beløb, der afsættes til imødegåelse af tab på boligorganisationens aktiver, må ikke posteres på konto 827, idet sådanne afsætninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens principper skal anvendes til reduktion af aktivets værdi.

Konto 828. Opnoteringsgebyrer

I selvejende almene boligorganisationer og almene garantiorganisationer blev der også før indførelsen af reglerne om ventelister pr. 1. april 1992 ført ventelister over boligsøgende, og i forbindelse hermed betalte de boligsøgende ofte et opnoteringsgebyr. Dette gebyr var af beskeden størrelse, normalt højst 100 kr., og skal tilbagebetales, hvis en boligsøgende, der ikke er overgået til en ny venteliste, henvender sig og tilbagekalder sin ansøgning om lejlighed. Det må antages, at kravet om tilbagebetaling af opnoteringsgebyret forældes efter 20 år.

Eventualforpligtelser

Der skal gives oplysning om eventuelle forpligtelser ud over de i balancen opførte. F.eks. angives oplysning om eventuelle leje- og leasingkontrakter.

25.1.3. Forretningsførerorganisationer og andelsselskaber

Årsregnskabet

Almene forretningsførerorganisationer (jf. § 1 i lov om almene boliger m.v.) og almene andelsselskaber (jf. lovens § 9, aflægges årsregnskab efter samme grundprincipper som øvrige almene boligorganisationer. Det bemærkes, at almene andelsselskaber ikke kan have afdelinger eller datterorganisationer.

Ved regnskabsaflæggelsen (og budgetlægningen) anvendes kontoplanen for boligorganisationer og et særligt spørgeskema for forretningsførerorganisationer/andelsselskaber.

Spørgeskema

Særlige spørgeskemaer er optaget som del af bilag 3 til bekendtgørelsen.

Vedr. kontiene 501-530

Forretningsførerorganisationens nettoadministrationsudgift og nettorenteindtægt pr. lejemål skal tillige opgives i en note til datterorganisationernes regnskaber. Udgifterne til datterorganisationernes egen administration skal specificeres og udgiftsføres i datterorganisationernes regnskaber.

Bemærk, at andelsselskaber ikke kan oppebære en nettorenteindtægt fra fælles forvaltning af de administrerede boligorganisationers midler.

Vedr. konto 601. Administrationsbidrag

Administrationsbidraget skal fremgå af datterorganisationernes og de administrerede boligorganisationers regnskaber, selv om administrationen forestås af en forretningsførerorganisation eller af et andelsselskab.

Vedr. konto 721.1. Afdelinger i drift

I en note redegøres for forretningsførerorganisationens/andelsselskabets udlån af afdelingsmidler, der via datterorganisationerne eller de administrerede boligorganisationer er i fælles forvaltning. Redegørelsen skal omfatte udlån foretaget i forretningsførerorganisationens/andelsselskabets regnskabsår, selv om den enkelte boligorganisationens regnskabsår ikke er sammenfaldende hermed.

Udlån af forretningsførerorganisationens/andelsselskabets disponible egenkapital til afdelinger, hvortil der ikke kan ske udlån af andre afdelingers midler, skal fremgå særskilt af forretningsførerorganisationens/andelsselskabets balance samt særskilt i balancen for den pågældende datterorganisation eller administrerede boligorganisation, idet alle ind- og udlån skal foretages via boligorganisationen.

Vedr. konto 805. Arbejdskapital

Hvis en forretningsførerorganisation eller et andelselskab ikke har etableret en dispositionsfond, jf. bekendtgørelsens § 32 stk. 2, vil eventuel friværddi (bunden egenkapital) af en administrationsejendom skulle bogføres som bunden arbejdskapital under konto 805.7.

25.1.4. Sideaktiviteter i boligorganisation og afdelinger

Sideaktiviteter kan foregå i regi af boligorganisationer, sideaktivitets-afdelingerne og øvrige afdelinger af boligorganisationen, jf. vejledningens afsnit 6 om boligorganisationernes afdelinger og afsnit 26 om afdelingernes regnskaber.

Faste noter

Som et led i boligorganisationens regnskab skal der foretages en samlet opgørelse af de konkrete sideaktiviteter for hvert regnskabsår. Opgørelsen skal fremgå af en fast note.

I noten er der for hver aktivitet henvist til den relevante bestemmelse i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i de almene boligorganisationer m.v.

Ved hver aktivitet anføres endvidere omsætning, driftsresultat og egenkapital. Der foretages ikke sammentælling, idet aktiviteterne kan være af forskellig karakter. Opgørelsen viser boligorganisationens og afdelingernes engagement i de pågældende aktiviteter.

25.2. Byggefondens årsregnskab

25.2.1. Generelle regler

25.2.1.1. Særlig afdeling

Byggefonden er en særlig afdeling af boligorganisationen.

Byggefondens regnskab er atypisk, idet det omfatter en balance, men ingen egentlig resultatopgørelse. Årets udgifter og indtægter fremgår imidlertid af konto 001 på balancens passivside.

25.2.1.2. Opbygning

Til byggefonden overføres:

1. Opsparing ved afdrag m.v. på afdelingens prioriteter, medmindre disse medgår til afskrivning på ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 40

Der henvises til bemærkningerne til kontiene 411 og 412 i afdelingens årsregnskab.

2. De pligtmæssige bidrag, som afdelingerne yder til indskud i Landsbyggefonden efter reglerne i lov om almene boliger m.v., §§ 79 og 80

Der henvises til bemærkningerne til konto 113 (afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden) om afdelingens årsregnskab samt til konto 902.

25.2.1.3. Formål, anvendelse

Byggefondens indestående i en afdeling kan med henblik på finansiering af nyt alment boligbyggeri gøres likvidt ved optagelse af nye lån. Den del af byggefondens midler, der ikke hidrører fra pligtmæssige bidrag, skal i den udstrækning, de er eller gøres likvide, overføres til dispositionsfonden.

25.2.1.4. Særregel for ældre almene andelsboligorganisationer

Såfremt der i vedtægterne for andelsboligorganisationer er bestemmelser, der afviger fra reglerne i bekendtgørelsens kapitel 11 og 12 bevarer sådanne bestemmelser deres gyldighed for så vidt angår byggeri, der er opført før den 30. april 1946, jf. bekendtgørelsens § 124

25.2.2. Balance

25.2.2.1. Aktiver

Konto 901. Indestående i afdelinger

Den friværddi i en afdelings faste ejendom, der opstår ved, at en afdelings prioritetsgæld nedbringes ved afdrag, herunder ved nedskrivning af prioriteterne ved kreditforeningsoverskud (konto 103), tilfalder byggefonden som indestående i afdelingerne (i afdelingsregnskabet kaldes indestændet, dvs. byggefondens tilgodehavende, for byggefondsindestændet). Beløb svarende til prioritetsafdragene udgiftsføres i afdelingens resultatopgørelse under nettokapitaludgifter (konto 101) og godskrives i afdelingens balance under byggefondsindestående, medmindre beløbet helt eller delvis medgår til afskrivning på ejendommen, jf. bemærkningerne til kontiene 411 og 412 om afdelingens årsregnskab.

I byggefondens balance konteres prioritetsafdrag m.v. på konto 901 og godskrives byggefonden under konto 001.1.

Omkostninger og kurstab ved omprioritering (konvertering) afholdes af byggefonden og fradrages under konto 001.12. Byggefondens indestående i vedkommende afdeling reduceres tilsvarende.

Tilgang til konto 901 skyldes betalte prioritetsafdrag m.v. eller forhøjelse af kontantvurderingen.

Afgang fra kontoen fremkommer ved belåning af byggefondens indestående i vedkommende afdeling. Ved nedsættelse af kontantvurderingen eller tilgang til anskaffelsessummen sker der ingen tilbageførsel af byggefondens indestående i afdelingen til afdelingens afskrivningskonto (konto 411), men vedkommende afdeling kan til gengæld ikke bogføre nye prioritetsafdrag m.v. på byggefondskontoen, før afskrivningskontoen for ejendommen er så stor, at den på ny dækker forskellen mellem ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingen, jf. bemærkningerne til konto 411 og 412. Kontante midler, herunder midler frigjort ved hel eller delvis belåning eller salg af afdelingens faste ejendom, overføres til dispositionsfonden. Byggefondens indestående reduceres tilsvarende.

Konto 902.1. A- og G-indskud (med indskudsbevis)

De pligtmæssige bidrag, der opkræves efter reglerne i lovens §§ 79 og 80 skal via byggefonden indbetales til Landsbyggefonden i form af indskud i Landsbyggefonden.

Bidragene konteres som en udgift i afdelingen under konto 113.1-2., jf. bemærkningerne hertil, og indtægtsføres i byggefonden under konto 001.2.

Indskudsbeviser

For de til Landsbyggefonden for tiden indtil 31.12.1981 indbetalt A- og G-indskud, som er anvendt til finansiering af nybyggeri, jf. omtalen under konto 902.3, er udstedt indskudsbeviser. De indbetalte indskud henstår herefter uændrede i balancen.

Ingen råderet

Boligorganisationen kan på ingen måde råde over indbetalte beløb, og disse kan heller ikke gøres til genstand for udlæg eller udpanning, jf. lovens § 84 stk. 1.

Konto 902.2. C-indskud

Disse indskud vedrører pligtmæssige bidrag ved gendlejningsforhøjelser. Bidragene blev pålagt afdelinger ved gendlejning den 1.1.1971 eller senere af lejligheder eller lokaler, der var ibrugtaget inden udgangen af 1964. Ordningen blev ophævet ved udgangen af marts 1972, jf. lov nr. 85 af 29.3.1972 om ændring af lov om boligbyggeri. Dette indskud i Landsbyggefonden vil henstå uændret i balancen for de respektive byggefonde.

Konto 902.3. Trækningsret (egne midler)

Fortrinsret

En boligorganisation har fortrinsret til tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder i boligorganisationens afdelinger på 60 pct. af de beløb, som organisationens byggefond har indbetalt til Landsbyggefonden i perioden efter den 1.1.1997. For indskud foretaget i perioden 1.1.1980 til 31.12.1996 er den tilsvarende fortrinsretsandel 75 pct.

Tilskud kan ydes til en hvilken som helst af boligorganisationens afdelinger, altså ikke nødvendigvis til den eller de afdelinger, som er pålagt m²-tilskud til boligorganisationens byggefond. Boligorganisationens ledelse træffer efter forudgående drøftelse med afdelingsbestyrelserne beslutning om, hvilken afdeling tilskuddet skal søges udbetalt til.

Fælles moderniseringsfond/landsdispositionsfond

Den del af indbetalingerne efter lovens §§ 79 og 80 som ikke anvendes efter reglerne om boligorganisationers fortrinsret, overføres efter lovens § 87 til en fælles moderniseringsfond og en landsdispositionsfond.

Nærmere regler

I medfør af lovens § 95 fastsætter Landsbyggefonden et regulativ om tilskud fra fonden til forbedrings- og opretningsarbejder. I regulativet, der godkendes af Bygge- og Boligstyrelsen, er der givet nærmere regler om forvaltning af disse tilskudsmidler.

Tilskuddets størrelse og udbetaling

Tilskuddet kan højst udgøre 2/3 af de af Landsbyggefonden godkendte rimelige udgifter ved arbejdets udførelse. Der kan ikke ydes tilskud til arbejder, der er iværksat, inden der er meddelt tilsagn om tilskud.

Med hensyn til bogføringen af de pligtmæssige bidrag, herunder beløb som overføres til trækningsretskonti, henvises til konteringskitser, bilagt vejledningen.

25.2.2.2. Passiver

Konto 001. Byggefond

Årets indtægter og udgifter bogføres på denne konto, der erstatter en ordinær resultatopgørelse. Indtægterne fremgår af de enkelte poster 1-7 og udgifter af posterne 8-14.

Der henvises til konteringskitser vedrørende afdelingernes prioritetsydelse, pligtmæssige bidrag, regulering af ejendommens kontantværdi, renteindtægt af midler fra egen trækningsret samt tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Afsnit 26

Gennemgang af de enkelte konti på afdelingsregnskaberne

Ligesom for boligorganisationerne, jf. de generelle bemærkninger i vejledningens afsnit 25 må der ikke i afdelingernes budgetter og regnskaber oprettes andre hovedkontonumre end de i kontoplanen anførte. Allerede oprettede kontonumre må ikke omdøbes og anvendes til kontering af andre udgifter end de anførte. Det samme gælder for allerede oprettede underkontonumre.

Vedrørende afdelinger for sideaktiviteter, jf. vejledningens afsnit 26.3

Byggefonden, der udgør en særlig afdeling, aflægger regnskab efter særlige bestemmelser, jf. vejledningens afsnit 25.2

26.1. Resultatopgørelse

26.1.1. Udgifter

Nettokapitaludgifter

Udgifterne skal specificeres i **faste noter**. Der henvises i øvrigt til konteringskitserne.

Konto 101.1. Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag og konto 101.2. prioritetsrenter

Periodisering

Den almindelige regnskabsmæssige opgørelsesmåde, hvorefter der uanset betalingstidspunktet skal medtages udgifter og indtægter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, gælder også som hovedregel for prioritetsydelse, jf. bekendtgørelsens § 73

Hvis afdelingen imidlertid i regnskabsåret 1993 (1993/94) har udnyttet den hidtil gældende adgang til at undlade periodisering af prioritetsydelse, kan denne fremgangsmåde dog fortsat benyttes ved kontering af prioritetsydelse. I de pågældende afdelingers regnskaber kan prioritetsydelse (afdrag, renter og reservefondsbidrag), der delvis vedrører et andet regnskabsår, således medtages i det regnskabsår, de forfalder. Adgangen hertil bortfalder ved udamortisering af de pågældende lån, dog senest ved udgangen af år 2009.

Afdelinger, som i regnskabsåret 1993 (1993/94) har fulgt den normale praksis og altså har periodiseret prioritetsydelse, kan ikke benytte overgangsordningen.

Afdelinger med rentesikrede nominallån kan i henhold til § 179 i lov om almene boliger m.v. påbydes at foretage en konvertering af disse lån. Der tilsigtes ikke i den forbindelse nogen ændring af den hidtidige kontering af prioritetsydelse.

Hvis afdelingen hidtil har undladt periodisering af det konverterede lån, kan denne praksis derfor under de oven for angivne betingelser fortsættes for det afløsende lån.

Hvis konverteringen og en hermed forbundet omlægning fra 2 til 4 terminer medfører, at der i konverteringsåret forfalder 5 terminer, kan den overskydende termin (maksimalt svarende til halvdelen af den oprindelige halvårsydelse før konvertering) overføres til efterfølgende regnskabsår (konto 305.8.). Overførselsretten kan for det pågældende lån opretholdes, indtil lånet er udamortiseret dog senest til udløbet af år 2009.

Ved betaling af prioritetsydelse nedskrives konto 408 (oprindelig prioritetsgæld) med den del af ydelsen, der er afdrag.

Forfaldne prioritetsydelse udgiftsføres på konto 101, selv om de ikke er betalt, men i så fald opføres ydelse samtidig i balancen som en kortfristet gæld under konto 420 (forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse), jf. i øvrigt spørgeskemaets pkt. 17 ("Er termindydelse betalt for sent?").

Prioritetsydelse, der vedrører byggeperioden indtil ejendommens skæringsdato, men som forfalder efter dette tidspunkt, konteres dog altid på byggeegneregskabet.

Nominallån. Indeks lån

Uanset om afdelingen er prioriteret med nominallån eller indeks lån omfatter kontoen henlæggelse til prioritetsafdrag (konto 101.1.) og prioritetsrente (konto 101.2.).

Reguleringen af ydelse som følger af periodiseringen medtages under konto 101.2. Prioritetsrente.

Der skal også for afdelinger, prioriteret med indeks lån, ske bogføring af prioritetsrente - uanset at disse dækkes af statens/kommunens rentebidrag/ydelsesstøtte ved direkte udbetaling fra Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning til det pågældende långivende realkreditinstitut.

Morarenter

Morarenter konteres under konto 131.2.

Afskrivningskonto for ejendommen/byggefondsindestående

I takt med, at prioritetsafdrag indbetales til den pågældende kreditor (realkreditinstitutter m.v.) - og konto 408 (oprindelig prioritetsgæld) nedskrives tilsvarende - sker der en tilgang til konto 411 (afskrivningskonto for ejendommen) og/eller konto 412 (byggefondsindestående) på afdelingens balanceopgørelse, jf. bemærkningerne til disse konti.

Reguleringskonto vedr. budgetterede prioritetsydelse

Der henvises til bemærkningerne til konto 425.2.

Udamortiserede lån

Der henvises til konto 105.1. (ydelse vedr. afviklede prioriteter eller omprioritering).

Konto 102.1. Rentesikring fra staten

Eventuel rentesikring fratrækkes bruttokapitaludgifterne (konto 101). Regulering af rentesikring for tidligere år konteres som ekstraordinær udgift/indtægt under konto 134/206.

Konto 102.2. Ydelsessikring fra staten

Eventuel ydelsessikring fratrækkes bruttokapitaludgifterne (konto 101).

Konto 103. Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld

Når en ejendom prioriteres med realkreditlån, indbetales samtidig et indskud til realkreditinstituttets reservefond. Når reservefonden når op over en vis størrelse, vil det overskydende beløb efter det enkelte instituts vedtægtsbestemmelser i visse tilfælde, specielt ved ældre lån, kunne anvendes til nedbringelse af medlemmernes gæld. Der tilflyder altså ikke derved afdelingen kontante midler, men beløbet betragtes som et ekstraordinært afdrag på lånet. Beløbet fratrækkes bruttokapitaludgifterne (konto 101), idet beløbet er indeholdt i konto 101. Konto 408 (oprindelig prioritetsgæld) nedsættes tilsvarende.

Konto 104. Afdragsbidrag/rentebidrag/ydelsesstøtte fra stat/kommune

I modsætning til tidligere skal der for afdelinger, finansieret med indeks lån, ske bogføring af såvel afdragsbidrag som rentebidrag og ydelsesstøtte. Eventuelt afdrags- og rentebidrag/ydelsesstøtte fra stat/kommune fratrækkes bruttokapitaludgifterne (konto 101).

Udbetalt afdragsbidrag konteres på konto 104.1., mens udbetalt rentebidrag og ydelsesstøtte konteres på henholdsvis konto 104.2. (rentebidrag) og konto 104.3. (ydelsesstøtte).

Konto 104.3. Ydelsesstøtte

Udbetalt ydelsesstøtte konteres på denne konto. Herunder ydelsesstøtte til nedsættelse af beboerindskuddet i de tidligere lette kollektivboliger, jf. § 73 i loven og vejledningens afsnit 13.2.1

Konto 104.4. Ungdomsboligbidrag

For almene ungdomsboliger med tilsagn efter den 1. januar 1997 kan kommunalbestyrelsen, på statens vegne, give tilsagn om ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, jf. § 27 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Bidraget udgør et fast beløb pr. bolig og gradueres efter antallet af rum, som boligen indeholder. Hypotekbanken udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til den almene boligorganisation. Bidraget bogføres på konto 104.4.

Konto 105.1. Ydelser vedrørende afviklede prioriteter m.v. eller om prioritering

Der henvises til vejledningens afsnit 10 om dispositionsfonden.

Konto 105.2. Overført til reguleringskonto vedrørende budgetterede prioritetsydelse

Reguleringskontoen vedrørende budgetterede prioritetsydelse (indeksfinansiering) konto 425.2. skal afvikles snarest i forbindelse med den ordinære budgetlægning, jf. endvidere konto 140.

Offentlige og andre faste udgifter

Denne gruppe omfatter udgifter, der er fastsat af offentlig myndighed ved særlig lovgivning m.v., og som i lighed med nettokapitaludgifterne og visse ekstraordinære udgifter er unddraget beboernes direkte indflydelse.

Konto 107. Vandgift

På kontoen bogføres alle udgifter til leverance af vand, herunder vandafledningsafgift, eventuelle udgifter til bortkørsel af regnvand, aflæsning af målere og lignende medtages ligeledes under kontoen, jf. endvidere bemærkning under konto 108. Hvis en del af den samlede vandgift er direkte forbrugsafhængig, skal den samlede afgifts fordeling på faste og variable udgifter specificeres i en note.

Bestyrelsen kan beslutte at inddrage kontoen i beregningsgrundlaget for udgifter, der er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 2 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 108. Kloakbidrag, vejafgift

På kontoen bogføres vedtægtsmæssige bidrag vedrørende kloakanlæg, afgifter vedrørende vejanlæg og lignende, som har karakter af "engangs bidrag" til et anlægs etablering. Kontoen er principielt etableret til postering af "ydelse" vedrørende flerårig offentlig finansiering eller lignende af kloak og vejbidrag m.v. Selv om kommunale vandafledningsafgifter kan indeholde sådanne bidrag til etablering af f.eks. rensningsanlæg, skal disse afgifter konteres på konto 107 (vandafgifter).

Udgifter til fællesantenneanlæg må ikke konteres på konto 108. For kontering af den del af fællesantenneudgifterne, der indtil 1. januar 1998 kan indgå i afdelingens driftsbudget og driftsregnskab, henvises til konto 119 (diverse udgifter).

Konto 109. Renovation

På kontoen bogføres udgifter til renovation, herunder evt. særlige forbrændingsafgifter el.lign., der er knyttet til bortskaffelse af affald. Udgiften skal specificeres i en note.

Bestyrelsen kan beslutte at inddrage kontoen i beregningsgrundlaget for udgifter, der er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 2, og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 110. Forsikringer

Her optages udgifter til forsikring af enhver art (således også forsikringer, som opkræves sammen med ejendomsskatterne), samt abonnementsafgift til redningskorps og lignende.

Dog skal udgifter til funktionærers og medhjælperes pligtige forsikring mod ulykkestilfælde under arbejdet, konteres som personaleudgifter under konto 114 og eventuelt konto 115/116 på afdelingsregnskabet.

Ejendommen skal holdes forsikret i et bygningsbrandforsikringselskab, der har finanstillsynets tilladelse til at drive forsikringsvirksomhed, jf. lovens § 111 Forsikringssummen skal være så stor, at den i tilfælde af totalskade dækker genopførelsesudgiften (fuld- og nyværdiforsikring).

Der bør normalt tegnes almindelig grundejerforsikring.

Bestyrelsen kan beslutte at inddrage kontoen i beregningsgrundlaget for udgifter, der er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 2, og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 111. Afdelingens energiforbrug

Bortset fra særlige varslingsregler gælder lejelovens regler om varmebetalingen ligeledes for almene boligorganisationer. Der henvises til lejelovens kap. VII (lovbekendtgørelse nr. 837 af 20. september 1996), cirkulære af 4. december 1979 om lejeloven, cirkulære af 6. maj 1982 om ændringer i lejeloven samt vejledning nr. 220 af 14. december 1994 om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994 og 1. januar 1995.

Som hovedregel må der i varme- og varmtvandsregnskabet (varmeregnskabet) kun medtages udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg (fjernvarme-, gas- eller elektricitetsværk, naturgasforsyningsanlæg m.v.), skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet. Endvidere skal udgifterne til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifterne til kontrolmåling, justering og rensning af oliefyringsanlæg, jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, ligeledes medtages i varme- og varmtvandsregnskabet, jf. lejelovens § 36 stk. 2.

De øvrige udgifter (varmemesterløn, reparation af varmeanlæg, administration af varmeregnskab m.v.) indgår i resultatopgørelsen under de respektive driftskonti.

For så vidt angår det uafsluttede varmeregnskab henvises til kontiene 305.3. (jf. specielt bemærkningerne hertil) og 419, og for så vidt angår det afsluttede varmeregnskab til kontiene 305.5. og 425.3.

Konto 111.1. El og varme til fællesarealer

Hvis afdelingens samlede brændselsudgift omfatter udgifter til opvarmning af fællesarealer, skal afdelingens andel posteres på konto 111.1, mens beboernes andel posteres i særskilt varmeregnskab, jf. ovenfor. Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 111.2. El og varme til ungdomsboliger

På kontoen bogføres særskilt udgifterne til el og varme i de almene ungdomsboliger, i det omfang udgifterne ikke opkræves ved særskilte forbrugsregnskaber.

Konto 111.3. Fyringskontrol m.v.

Udgifter til fyringskontrol vedrørende afdelingens eget anlæg (varmekonsulenttjeneste), målerpasning m.v. (aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab) posteres på denne konto. Administration af varmeregnskabet henhører under konto 112.1.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 112. Bidrag til boligorganisationen

Konto 112.1. Administrationsbidrag

Ud over udgifter i forbindelse med den almindelige driftsadministration, herunder administration af varmeregnskab, dækker de samlede administrationsbidrag også bestyrelsesudgifter, udgifter til forretningsførelse og revisionsudgifter. De bidrag, som afdelingen skal yde til dækning af driftens administrationsudgifter, opføres under denne konto.

Hvis boligorganisationen har benyttet adgangen til at opdele og evt. differentiere administrationsbidraget, jf. vejledningens bemærkninger til boligorganisationens konto 601.1., skal afdelingens udgifter til administrationsbidrag specificeres i en note, der angiver afdelingens grundydelse (evt. opdelt i afdelingsbidrag og lejemålsenhedsbidrag) og evt. tillægssydelse.

Administrationsudgifter i forbindelse med eventuelle lokalkontorer i afdelingen udgiftsføres i boligorganisationen.

Der henvises til bemærkningerne til konto 601 (administrationsbidrag) under boligorganisationsregnskabet.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 112.2. Dispositionsfond

Der henvises til bemærkningerne til konto 803 (dispositions-fonden) under boligorganisationsregnskabet, samt til vejledningens [afsnit 10](#)

Konto 113. Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden

Ældre afdelinger betaler løbende pligtmæssige bidrag til boligorganisationens byggefond, hvorfra beløbene overføres til Landsbyggefonden i form af indskud, jf. nærmere lovens §§ [798082](#) og [84](#) vejledningens bemærkninger til byggefondens konto 902.1. samt konteringskitserne.

Ved ibrugtagelse forstås nedenfor skæringsdagen for et byggeris overgang fra anlæg til drift.

Det bemærkes, at beregningen af en sammenlagt afdelings pligtmæssige bidrag sker med udgangspunkt i de enkelte (sammenlagte) byggeafsnits ibrugtagelsesår.

For overtagne ejendomme anvendes overtagelsesåret som afdelingens ibrugtagelsesår.

Konto 113.1. A-indskud

Afdelinger, der er taget i brug før 1. januar 1963, skal efter lovens § [79](#) yde årlige bidrag (A-indskud) med et beløb fastsat som 70 pct. af forskellen mellem den ved lejevurderingen i 1967 fastsatte lejeværdi af afdelingernes lejemål og lejen for disse pr. 1. april 1967 ("normaliserings/ vurderingsforhøjelser"). Beløbet reguleres ikke.

Der henvises til bemærkningerne til konto 902 på byggefondsregnskabet, samt til vejledningens [afsnit 25](#) om byggefonden.

Konto 113.2. G-indskud

Ud over eventuelle A-indskud skal afdelinger, der er taget i brug før 1. januar 1970, efter lovens § [80](#) yde årlige bidrag (G-indskud). Det samlede bidrags størrelse beregnes med udgangspunkt i afdelingens boligareal. Pr. m² boligareal skal ydes nedenstående beløb:

G-indskud pr. m² boligareal (1996-niveau)

Afdelinger, ibrugtaget før 1965 37,35 kr.

Afdelinger, ibrugtaget 1965-1969 16,70 kr.

De anførte G-indskud reguleres en gang årligt, første gang den 1. januar 1997, på basis af den konstaterede udvikling i reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned.

Landsbyggefonden kan i henhold til lovens § [80](#) stk. 3, beslutte at opkræve bidrag fra afdelinger, der er ibrugtaget efter 31. december 1969, og som har fået tilsagn om offentlig støtte før 1. juli 1986.

Landsbyggefonden kan efter lovens § [80](#) stk. 4, bevilge fritagelse for indbetaling af den del af bidraget, der overstiger 12,30 kr. pr. m², svarende til bidraget i 1982, til afdelinger;

- der i de seneste 3 år har modtaget driftsstøtte fra fonden, eller
- som modtager statslige eller kommunale tilskud til nedbringelse af huslejen.

Landsbyggefonden har fastsat regler vedrørende registrering af ibrugtagelsesår for almene boliger.

Variable udgifter

Konto 114. Renholdelse

Udgiften skal specificeres i en **note**. Noten kan eksempelvis opdeles i udgifter til gårdmand/ejendomsfunktionær, trappevask og skorstensfejnning. (Løn til inspektør, der alene varetager ledelse og inspektionsmæssige opgaver, konteres under boligorganisationens driftsudgifter, konto 511).

Pligtig forsikring mod ulykkestilfælde for ejendomsfunktionærer og medhjælpere medtages på denne konto, jf. konto 110.

Hvis en ejendomsfunktionærs arbejde vedrører både renholdelse og vedligeholdelse, foretages en skønsmæssig fordeling af vederlaget på disse konti, jf. konto 115 (almindelig vedligeholdelse) eller eventuelt konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser). Værdien af en hel eller delvis fribolig posteres på samme måde som det kontante vederlag.

Vederlag til varmemester må ikke påføres varmeregnskabet, jf. lejelovens § 36 stk. 2.

Udgifter til renovation konteres under konto 109.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 115. Almindelig vedligeholdelse

På konto 115 føres såvel udgiften til almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg som udgiften til den del af de almindelige vedligeholdelsesarbejder i lejlighederne, som afdelingen efter lovens § 65 stk. 1 og 2, og efter det foreliggende vedligeholdelsesreglement er pålagt, jf. bemærkningerne under konto 121.

Afdelingens andel af udgiften til normal istandsættelse eller til betaling af et normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) ved fraflytning (A-ordningen, jf. lovens § 66 og af udgiften til den enkelte lejligheds løbende indvendige vedligeholdelse og eventuelle istandsættelse ved fraflytning (B-ordningen, jf. lovens § 67 føres på konto 117.

Der henlægges ikke midler til dækning af almindelig vedligeholdelse, hvorfor udgifterne hertil må afholdes som driftsudgifter under hensyntagen til det i budgettet afsatte beløb. Det bør ved løbende budgetkontrol sikres, at der ikke iværksættes arbejder, som vil medføre en overskridelse af den samlede budgetterede udgift.

Ved budgetlægningen afsættes et beløb, som skal være realistisk set på baggrund af tidligere års erfaringer. For at sikre et rimeligt grundlag for den fornødne budgetkontrol og erfaringsopsamling, bør der i den daglige bogføring ske en opdeling af vedligeholdelsesydelserne med en passende specifikationsgrad under nedenstående hovedgrupper. En sådan opdeling kan foretages som vist i det eksempel, der er optaget som bilag til vejledningen.

Den i regnskabsåret faktisk afholdte udgift skal specificeres i en **note** med en opdeling i følgende bygningsdelsgrupper:

- 115.2. (29) PRIMÆRE BYGNINGSDELE

Ydervægge, indervægge, altaner, tagkonstruktion

- 115.3. (39) KOMPLETTERENDE BYGNINGSDELE

Vinduer, døre, brystninger, altaner, rækværker

- 115.4. (49) OVERFLADEBEKLÆDNING

Vægge, gulve, lofter, tag

- 115.5. (59) VVS-ANLÆG

Afløb, sanitet, vand, varme, ventilation

- 115.6. (69) EL-ANLÆG

Kraft, belysning, kommunikation, elevatorer

- 115.7. (79) INVENTAR OG Udstyr

Køkken- og skabselementer, hårde hvidevarer

- 115.8. (89) ØVRIGE DELE OG ANLÆG

Småbygninger, hegn, belægnings, installationer og udstyr i terræn, maskiner, beplantning

- 115.9. (99) DIVERSE

Det bemærkes, at konto nr. 115.1. af systematiske grunde ikke anvendes.

Det mulige indhold af bygningsdele og -komponenter i de angivne hovedgrupper fremgår af bilaget til vejledningen.

Opdelingen i bygningsdelsgrupper, er baseret på SfB-systemet (System for Bygnadsregistrering), et internationalt anerkendt system, som efterhånden er indarbejdet hos de fleste teknikere, producenter og leverandører.

Ved brugen af SfB-systemet opnås et entydigt indhold af ydelser i de enkelte grupper, hvorved der kan udtrages økonomiske erfaringer både til brug ved den fortsatte drift og ved programmeringen af fremtidens byggeri.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og endvidere definitionerne i vejledningens afsnit 14

Konto 116. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

På konto 116 føres de faktisk afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser eller til hovedistandsættelse/fornyelse af tekniske installationer.

Da udgifterne bør kunne afholdes af tidligere henlæggelser, jf. konto 401, vil saldoen normalt være 0. En eventuel negativ saldo kan ikke overføres via en negativ henlæggelseskonto på balancen, men må udgiftsføres og afvikles efter reglerne om underskud. Forbrug af midler

henlagt samme år kan ikke finde sted.

Den i regnskabsåret faktisk afholdte udgift skal specificeres i en **note**, som opdeles i de under konto 115 angivne hovedgrupper, uanset hvilken af de under konto 120 angivne henlæggelsesformer, der anvendes.

Selv om resultatopgørelsen ikke direkte påvirkes af udgifter afholdt under konto 116, skal det som en del af det godkendte driftsbudget fremgå, i hvilket omfang og til hvilke aktiviteter der vil skulle ske frigørelse af de henlagte midler, idet dette bl.a. sikrer en forsvarlig vedligeholdelsesstandard og muliggør en økonomisk styring.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til konto 120 samt til definitionerne i vejledningens afsnit 14

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 117. Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)

Reglerne om indvendig vedligeholdelse i boperioden og for istandsættelse ved fraflytning findes i lovens §§ 65 og 75 og i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Ved A-ordningen udgiftsføres de faktisk afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytning på denne konto, jf. bemærkningerne til konto 121.

Ved B-ordningen udgiftsføres de faktisk afholdte udgifter til indvendig vedligeholdelse i boperioden og til eventuel istandsættelse ved fraflytning på denne konto, jf. bemærkningerne til konto 122.

Udgifterne bør kunne afholdes af henlæggelserne, jf. kontiene 402-404, herunder om fornødent årets henlæggelser, idet disse henlæggelser i modsætning til de øvrige ikke tilstræber en konsoliderende, men derimod en udjævrende virkning for afdelingens drift. Saldoen vil derfor normalt være 0. En eventuel negativ saldo kan ikke overføres via en negativ henlæggelseskonto på balancen, men må udgiftsføres og afvikles efter reglerne om underskud.

Det bemærkes, at der ikke kan anvendes midler fra den enkelte lejligheds vedligeholdelseskonto, når lejeaftalen er opsagt, selv om lejeren fortsat bor i lejligheden.

For så vidt angår kommunegarantien i forbindelse med den kommunale anvisningsret henvises til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udlejning af almene boliger m.v.

Konto 118. Særlige aktiviteter

Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203.

Udgifter og indtægter skal specificeres i en fast note til kontiene 118/203. Af noten skal endvidere fremgå fællesfaciliteternes nettodriftsresultat.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen. I henhold til bekendtgørelsens § 66 stk. 1, nr. 6, **særlige aktiviteter**, medregnes kun den del af afdelingens udgifter til fællesfaciliteters drift (konto 118), der overstiger indtægterne fra fællesvaskeri (konto 203.2), fællesfaciliteter (konto 203.3) samt fra møde- og selskabslokaler (konto 203.4). Det bemærkes, at afdelingen i tilfælde af, at den har en nettoindtægt på drift af særlige aktiviteter ikke kan medregne en negativ udgift i stigningsberegningen.

Konto 119. Diverse udgifter

Udgiften skal specificeres i en **note**.

Her udgiftsføres eksempelvis kontingent til Boligselskabernes Landsforening, udgifter i forbindelse med afholdelse af beboermøder, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt udgifter til afdelingsbestyrelsens deltagelse i kurser m.v.

Indtil 1. januar 1998 konteres endvidere de fællesantenneudgifter, der i henhold til kap. VIIA "Udgifter til fællesantennem.v." i lov om leje og § 8 i ændringslov nr. 380 af 20. maj 1992, ikke indgår i særskilt fællesantenneregnskab på konto 119.

Hvad angår det uafsluttede fællesantenneregnskab henvises til kontiene 305.3. og 419 (uafsluttede forbrugsregnskaber), og for så vidt angår det afsluttede fællesantenneregnskab til kontiene 305.5. og 425.3. (afsluttede forbrugsregnskaber).

Udbetaling af beskedne rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen kan af omkostningsmæssige årsager ske uden revisionsmæssig budgetkontrol fra boligorganisationens side, hvis beløbet anvendes til småudgifter i afdelingsbestyrelsens virksomhed.

Afdelingsbestyrelsen må i så fald selv påtage sig at udarbejde et regnskab over rådighedsbeløbet, som skal forelægges afdelingsmødet. Afdelingsmødet må anses for berettiget til at vælge kritiske revisorer til gennemgang af regnskabet for rådighedsbeløbet. Store beløb, som anvendes i forbindelse med afdelingsbestyrelsens virksomhed og aktiviteter i afdelingen, skal indgå i boligorganisationens bogføring på grundlag af originalbilag og er undergivet sædvanlig kontrol af boligorganisationens revision.

For at undgå for hyppige reguleringer af lejen, kan der budgetteres med et beløb til uforudsete udgiftsstigninger på højst 2-3 pct. af de samlede, budgetterede, ordinære udgifter, forudsat at bekendtgørelsens § 66 overholdes.

Efter lovens § 34 stk. 3, tillægges der ikke afdelingsbestyrelsen vederlag for dens virksomhed.

Efter en konkret vurdering kan der gives hel eller delvis erstatning for et afdelingsbestyrelsesmedlems tabte arbejdsfortjeneste som følge af deltagelse i relevante kurser, konferencer m.v. inden for normal arbejdstid. Der bør i givet fald fastsættes et maksimum for dækningen. Der kan derimod ikke ydes erstatning for deltagelse i afdelingsbestyrelsens normale møder m.v., der forudsættes afholdt uden for normal arbejdstid. Som vejledende udgangspunkt kan herved henvises til bestemmelserne om dækning af kommunalbestyrelsesmedlemmers tabte arbejdsfortjeneste, jf. lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juli 1995) og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 888 af 22. november 1995 og vejledning af 28. november 1995 om diæter for varetagelse af kommunale hverv.

Udbetaling, herunder indeholdelse af kildeskat, foretages ved boligorganisationens foranstaltning.

Vedrørende udgifter til beboerrådgivere m.v. henvises til bemærkningerne til konto 136.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Henlæggelser

Konto 120. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser eller hovedstandsættelse/fornyelse af tekniske installationer

Det er i lovens § 68 jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 1, fastsat, at der årligt skal foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer og til hovedstandsættelse.

Henigten med henlæggelserne er at sikre størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, således at disse kan gennemføres på det teknisk/økonomisk mest hensigtsmæssige tidspunkt, og at der samtidig sikres en jævn lejeudvikling. Man skal ligeledes være opmærksom på, at også allerede foretagne forbedringer m.v. skal vedligeholdes og fornyes.

Henlæggelserne kan ske enten på en **samlet henlæggelseskonto**, jf. bekendtgørelsens § 59 stk. 2, eller på **opdelte konti** for hovedstandsættelse og for fornyelse af de enkelte tekniske installationer. Henlæggelserne skal fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelenes og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Hvis henlæggelserne f.eks. kun er beregnet for minimumsperioden på 10 år, kan der gøres bemærkning under eventualforpligtelser vedrørende større påkrævede arbejder, som eventuelt forestår på et tidspunkt efter 10 års perioden.

Afdelingerne har pligt til at vedligeholde og forny tekniske installationer i boligerne, jf. lovens § 65 stk. 2. Der henlægges hertil på konto 120, mens de faktisk afholdte udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af de tekniske installationer konteres på kontiene 115 og 116.

Efter Bygge- og Boligstyrelsens § 9 i bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v., kan afdelingen overtage visse vedligeholdelsesarbejder til udførelse som turnusarbejder. Det kan f.eks. være indvendig maling af vinduer og træværk. Har afdelingen påtaget sig disse arbejder, skal der også henlægges hertil på konto 120. Afdelingens udgifter til turnusarbejder bogføres under konto 115 og/eller 116.

De henlagte beløb overføres i alle tilfælde samlet fra konto 120 til balancen under konto 401.

Konto 120 påvirkes ikke af, at der i årets løb afholdes udgifter til hovedstandsættelse og fornyelser. Disse beløb udgiftsføres under konto 116, jf. bemærkningerne hertil.

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse afsættes i overensstemmelse med reglerne herom.

Kontoen er omfattet af en særlig bestemmelse vedrørende den årlige stigningstakt, jf. bekendtgørelsens § 66 og vejledningens bemærkninger om ordningen.

Konto 121. Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning

Istandsættelse ved fraflytning påhviler lejer og/eller afdelingen

Henlæggelser til kontoen baseres på en vurdering af istandsættelsesudgiften for de enkelte lejlighedstyper, på den forventede fraflytningsfrekvens samt på lejernes forventede boanciennitet ved fraflytningen.

Efter en drøftelse med afdelingsbestyrelsen fastsættes beløbet af boligorganisationens ledelse til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Beløbet skal fremgå af regnskabet, **eventuelt i noteform**.

De beløb, der er henlagt i regnskabsåret, udgiftsføres under denne konto (konto 121) til overførsel til balancen under konto 402.

Har afdelingen A-ordning med NI-beløb, konteres henlæggelserne til afdelingens del af NI-beløbene også på konto 121. Der henvises til bekendtgørelsens § 60 stk. 1, nr. 1.

De faktisk afholdte udgifter i regnskabsåret til istandsættelse ved fraflytning konteres under konto 117.1.

For så vidt angår den øvrige vedligeholdelse og fornyelse, der påhviler afdelingen, henvises til bemærkningerne til kontiene 115, 116 og 120.

Konto 122. Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning

Konto 122.1. Fælleskonto

Istandsættelse ved fraflytning påhviler afdelingen

Til dækning af afdelingens eventuelle udgifter til lejlighedernes istandsættelse ved fraflytning foretages efter bekendtgørelsens § 60 stk. 1, nr. 3, årlige henlæggelser (**fælleskontoen**).

Fælleskontoen kan om fornødent anvendes til "opfriskning" af en lejlighed ved brugerskifte.

Efter en drøftelse med afdelingsbestyrelsen fastsættes beløbet af boligorganisationens ledelse til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Beløbet skal fremgå af regnskabet, **eventuelt i noteform**.

De beløb, der er henlagt i regnskabsåret, udgiftsføres under denne konto (konto 122.1.) til overførsel til balancen under konto 403.

De faktiske afholdte udgifter i regnskabsåret til istandsættelse ved fraflytning m.v. konteres under konto 117.1.

Konto 122.2. Indvendig vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse påhviler afdelingen

De nødvendige midler til indvendig vedligeholdelse tilvejebringes ved lejerens indbetaling via lejen af et beløb til en vedligeholdelseskonto for hver enkelt lejlighed, jf. bekendtgørelsens § 60 stk. 1, nr. 2.

Efter en drøftelse med afdelingsbestyrelsen fastsættes beløbet af boligorganisationens ledelse til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Beløbet skal fremgå af regnskabet, **eventuelt i noteform**.

De beløb, der er henlagt i regnskabsåret, udgiftsføres under denne konto (konto 122.2.) til overførsel til balancen under konto 404.

De faktisk afholdte udgifter i regnskabsåret til indvendig vedligeholdelse konteres under konto 117.1.

Afdelingen kan overtage visse arbejder som turnusarbejder, jf. bemærkningerne til konto 120.

Overgang til ny vedligeholdelsesordning

Ændring af den foretagne vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan tidligst ske, når ordningen har været i kraft i 5 år, jf. § 65 stk. 4, i loven.

Ved skift fra A- til B-ordning tilfalder midler, der ved ændringens ikrafttræden måtte være hensat hertil (konto 402) til opfyldelse af afdelingens forpligtelser i henhold til den hidtidige ordning, afdelingen. Der kan således i et vist omfang foretages en fordeling af eventuelle frigjorte midler fra konto 121 (Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning) til B-ordningen konto 122.1. (Fælleskonto) og konto 122.2. (Indvendig vedligeholdelse). Fordelingen til konto 122.1. og 122.2. bør som udgangspunkt ske efter objektive kriterier. Der skal afsættes tilstrækkeligt på konto 122.1. til at imødegå afdelingens forpligtelser ved fraflytning. Ved skift fra B- til A-ordning anvendes midlerne, der står på den enkelte boligs vedligeholdelseskonto til boligens vedligeholdelse i boperioden eller til hel eller delvis dækning af lejerens andel af normalistsandsættelse ved fraflytning. Såfremt der herefter er midler på den enkelte boligs vedligeholdelseskonto tilfalder disse afdelingen, jf. § 6 stk. 1, i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Vejledningens afsnit 14 berører bl.a. problemer ved overgang til ny vedligeholdelsesordning.

Konto 123. Tab ved lejeledighed og fraflytninger

Hvis der skønnes at være risiko for lejeledighed, skal der i det omfang hensynet til den fortsatte udlejning tillader det, afsættes et vist beløb til imødegåelse af denne risiko, jf. bekendtgørelsens § 60 stk. 1, nr. 4. Afgørelsen af behovet herfor må bero på en vurdering af de konkrete forhold, herunder f.eks. også om der er garager og butikker, hvor der kan være særlig risiko for ledighed.

Skønnes der at være risiko for tab ved fraflytninger, eksempelvis i forbindelse med manglende betaling af skyldig leje og af udgifter til istandsættelse ved fraflytning, som påhviler den fraflyttede lejer, skal der ligeledes foretages passende henlæggelser hertil.

De beløb, der henlægges, overføres til balancen under konto 405.

De faktisk afholdte udgifter i regnskabsåret i forbindelse med tab ved lejeledighed og fraflytninger konteres som ekstraordinære udgifter under henholdsvis konto 129.1. og 130.1., idet foretagne henlæggelser fratrækkes.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 15, litra e og f ("Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:

- udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, **fordringer på fraflyttede** lejere eller andre debitorer,
- andre forhold?").

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at der i fornødent omfang er foretaget henlæggelser til tab ved fraflytning og fraflytningsordninger samt andre forudseelige risici.

Konto 124. Andre henlæggelser

De beløb, der henlægges, overføres til balancen til konto 406.

Hvis det oprindelige beboerindskud med tillæg af eventuelle senere forhøjelser væsentligt overstiger indskuddet for lejligheder af tilsvarende kvalitet, udstyr m.v. i nyt byggeri, kan boligorganisationen ved genudlejning af lejligheden nedsætte indskuddet. Sådant nedsættelse kan ske i det omfang, det skønnes nødvendigt for at imødegå udlejningsvanskeligheder. De nødvendige midler til nedsættelse af beboerindskuddet kan bl.a. tilvejebringes af de enkelte afdelinger ved årlige henlæggelser på driftsbudgettet, jf. lovens § 73 stk. 1, og bekendtgørelsens § 51 stk. 2. Sådanne henlæggelser udgiftsføres under konto 124.

Henlæggelse vedrørende 5-års eftersyn i forbindelse med byggeskaderenovering m.v. foretages på konto 124.

Det bemærkes, at henlæggelser til vedligeholdelse af legeplads og lignende skal afsættes under henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse m.v., konto 120.

Der kan ikke foretages henlæggelser til fremtidige moderniserings- eller forbedringsarbejder, jf. bekendtgørelsens § 62 stk. 2.

Udgiften skal specificeres i en **note**.

Ekstraordinære udgifter

Konto 125. Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.

Der henvises til bemærkningerne til kontiene 101-103.

Restgælden fremgår af balancen under konto 413.1. Der henvises i øvrigt til aktivposten, konto 303.1.

Konto 126. Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

Den del af udgifterne til fælles forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved eksternt låneoptagelse, afskrives som underfinansiering på konto 126.1. over højst 10 år, jf. bekendtgørelsens § 46 stk. 5.

Konto 126.2. Afskrivning på fraflyttede lejers godtgjorte forbedringsarbejder

Når der i forbindelse med fraflytning af en lejer, hvor til der i henhold til lovens § 69 er udbetalt kontant godtgørelse for forbedringer af lejligheden, opskrives konto 303.4 med det udbetalte beløb. Det ved arbejdets afslutning godkendte godtgørelsesbeløb nedskrives over 10 år, lejeren og boligorganisationen kan aftale hurtigere nedskrivning. De årlige afskrivninger på udbetalte godtgørelser konteres på konto 126.2. Der henvises i øvrigt til kontiene 135, 201.7, 207 og 303.4., samt konteringskitserne vedrørende råderet, der er medtaget som bilag til vejledningen.

Konto 127. Ydelse vedr. lån til bygningskaderenovering

Restgælden fremgår af balancen under konto 413.2. Der henvises i øvrigt til aktivposten, konto 303.2. Eventuel ydelsesstøtte skal medtages under konto 127.2. Renter m.v.

Konto 128. Ydelse vedr. lån til ombygninger m.v.

Restgælden fremgår af balancen under konto 413.3. Der henvises i øvrigt til aktivposten, konto 303.3. Eventuel ydelsesstøtte skal medtages under konto 128.2. Renter m.v.

Konto 129. Tab ved lejeledighed m.v.

Det indtægtstab, som afdelingen måtte lide ved, at enkelte lejligheder eller lokaler ikke har været udlejet i hele eller dele af regnskabsåret, posteres under denne konto. Kontoen er en naturlig følge af, at der under konto 201 på indtægtssiden opføres den leje, som ville være oppebåret ved fuld udlejning uanset mulig ledighed, jf. bemærkninger til konto 201. Udgiften kan helt eller delvis nedsættes med de henlæggelser, som kan være foretaget med henblik herpå (konto 129.2.), jf. konto 405.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 14 ("Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?").

Konto 130. Tab ved fraflytninger

Det faktiske tab i forbindelse med flytninger udgiftsføres her, men udgiften skal eventuelt helt eller delvis dækkes af de henlæggelser, som kan være foretaget med henblik herpå (konto 130.2.) jf. konto 405.

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at der i fornødent omfang er foretaget henlæggelser til tab ved fraflytning og fraflytningsordninger samt andre forudseelige risici.

Konto 131. Andre renter

Konto 131.1. Renter af gæld til boligorganisationen

Spørgsmålet om forrentning af denne gæld afgøres af boligorganisationens ledelse. Renten må dog ikke overstige Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct.point.

Konto 131.2. Morarenter vedr. prioritetsydelse

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 17 ("Er terminsydelse betalt for sent?").

Konto 131.3. Diverse renter

På denne konto medtages eventuel forrentning af tidligere foretagne henlæggelser. Forrentningen kan foretages for at inflationssikre tidligere henlæggelser, jf. afsnit 14

Såvel realiserede som urealiserede kurstab medtages på kontoen, jf. konto 306.

Konto 132. Ydelse vedr. driftsstøtte

Der henvises til konto 205 samt bemærkningerne til kontiene 304.1-304.5. og kontiene 415.1.415.5.

Udgifterne skal specificeres i en **note**.

Konto 133. Afvikling af underskud fra tidligere år og underfinansiering

Konto 133.1. Underskud fra tidligere år

Eventuelt opsamlet driftsunderskud (konto 407.1. og den faste note hertil) skal efter bekendtgørelsens § 64 stk. 3, budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførsel, kan underskuddet dog afvikles over højst 5-10 år.

Uanset at afskrivning på underskud medfører, at der i regnskabsåret må konstateres yderligere underskud, skal den budgetterede afvikling af underskuddet udgiftsføres. Kontoen må ikke virke som afbalancering for driftsresultatet.

Afviklingen udgiftsføres under konto 133.1.

Konto 133.2. Underfinansiering

Eventuel underfinansiering skal efter bekendtgørelsens § 64 stk. 3, budgetteres afviklet over højst 5-10 år.

Afviklingen udgiftsføres under konto 133.2. og samtidig øges indeståendet på konto 411 og/eller 412 (afskrivningskonto for ejendommen/byggefondsindestående), jf. i øvrigt bemærkningerne til konto 301 (ejendommens anskaffelsessum).

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at underskud fra tidligere år og underfinansiering afvikles budgetmæssigt efter reglerne herom.

Konto 135. Godtgørelse til fraflyttede lejere

En lejer, der i boperioden har gennemført forbedringer m.v. af lejligheden efter lovens § 69 har ved fraflytning ret til en økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen beregnes i henhold til bekendtgørelsens § 87 på grundlag af dokumenterede afholdte udgifter. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter, der efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 5.311 kr., dog højst 37.174 kr., jf. bekendtgørelsens § 87 stk. 3. Godtgørelse på mindre end 2.124 kr. udbetales ikke. De nævnte beløb er opgjort i 1996-niveau.

Satserne reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter finansåret 1995. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Satserne offentliggøres herefter i Statstidende.

Godtgørelsen nedskrives årligt med 10 pct. af det ved arbejdets afslutning beregnede godtgørelsesbeløb, medmindre der er aftalt en hurtigere nedskrivning, jf. § 89 i bekendtgørelsen.

Hvis den nye lejer vælger lejeforhøjelse skal beløbet via konto 135.2. overføres til konto 303.4. Såfremt den nye lejer vælger kontant afregning udgiftsføres beløbet.

Den udbetalte godtgørelse bogføres som en ekstraordinær udgift på konto 135.1. Der henvises i øvrigt til kontiene 126.2., 201.7., 207 og 303.4., samt konteringskitserne vedrørende råderet, der er medtaget som bilag til vejledningen.

Konto 136. Beboerrådgiver

Afdelingens udgifter til beboerrådgivere m.v. bogføres i afdelingsregnskabet på kontoen.

De "gamle" beboerrådgiverordninger, aktiviteter m.v. skal konteres på konto 119 (diverse udgifter). Det er **kun** nye ordninger, som får offentlige tilskud eller lignende, der skal konteres på konto 136.

Såfremt en boligorganisation er administrator for en beboerrådgiverordning, som dækker afdelinger evt. i flere boligorganisationer, fordeles de fælles udgifter efter en aftalt driftsoverenskomst ud på de pågældende afdelinger efter en fastsat fordelingsnøgle (f.eks. efter antal boliger, antal forbrugte timer eller lignende).

Anlægsudgifter i rimeligt omfang kan aktiveres på konto 303.1 og afskrives over bevillingsperioden som underfinansiering (f.eks. kontorinventar, PC og lignende).

Feriepengetilsvaret indgår - evt. successivt - som en del af lønudgiften over en tilsvarende periode.

Der henvises til bemærkninger til konto 204.

Konto 140. Årets overskud

Der må ikke budgetteres med overskud, hvorfor der ikke må foretages henlæggelser til imødegåelse af kommende års driftsunderskud.

Der kan dog under iagttagelse af den begrænsning af den årlige stigningstakt for visse driftsudgifter, der er fastsat med bekendtgørelsens § 66 budgetteres med et vist beløb til uforudsete udgiftsstigninger, jf. bemærkninger til konto 119.

Afdelingens eventuelle overskud anvendes til nedennævnte formål i den angivne rækkefølge:

- Dækning af underskud fra tidligere år (konto 407), jf. i øvrigt den budgetterede afvikling under konto 133.1. og/eller dækning af underfinansiering, jf. i øvrigt den budgetterede afvikling under konto 133.2. samt konto 126.1.
- Ekstraordinære henlæggelser til kontiene 401-406, såfremt disse ikke har nået en sådan størrelse, at yderligere henlæggelser er uforholdsmæssige. Henlæggelserne må ikke forøges ekstraordinært fra årets overskud, så længe et opsamlet underskud m.v. ikke er afviklet.
- Overførsel til boligorganisationens dispositionsfond, jf. vejledningens afsnit 25 om dispositionsfondens årsregnskab. Overskud, der er overført kontant til dispositionsfonden, fremgår ikke af afdelingens balance.

Reglerne om fordeling af overskud er indeholdt i bekendtgørelsens § 74

Overskuddet skal fordeles på de nævnte konti og må kun anvendes til de ovenfor angivne formål. Overskuddet kan således ikke "trækkes ud" som en disponibel "overskudskonto" eller tilbagebetales lejerne.

Overskud, som følge af at de faktiske udgifter til prioritetsydelse på indeksslån har været mindre end de budgetterede udgifter, kan dog overføres til en reguleringskonto vedrørende budgetterede prioritetsydelse (indeksfinansiering), jf. konto 425.2.

Overskud som følge af, at der ikke betales afdrag ved første termin på realkreditlån, overføres til balancen under konto 406 (andre henlæggelser). Når byggeregnskabet er endeligt afsluttet, indtægtsføres evt. resterende henlæggelse (reguleringskonto) i driftsregnskabet for det efterfølgende regnskabsår.

Ikke-realiserede kursgevinster henføres til konto 425.4., Kursreguleringskonto, jf. bemærkningerne til konto 306.

Fordelingen af overskuddet skal fremgå tydeligt af regnskabet.

En ekstraordinær afvikling af et opsamlet underskud m.v. vil - alt andet lige - betyde en besparelse og et overskud på det efterfølgende års regnskab. Overstiger underskudsafviklingen det efterfølgende år, hvad der kan afsættes til uforudsete udgifter og lign., skal der foretages en budgetkorrektur.

Begrænsning af visse driftsudgifters stigning, jf. § 66 i bekendtgørelsen

Den samlede årlige stigningstakt for følgende udgiftskonti må ikke overstige 2 pct.:

konto 111.1 El og varme til fællesarealer

konto 111.3 Fyringskontrol

konto 112.1 Administrationsbidrag

konto 114 Renholdelse

konto 115 Almindelig vedligeholdelse

konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, der ikke dækkes af tidligere henlæggelser

konto 118 Særlige aktiviteter (fraregnet kontiene 203.2.-4.)

konto 119 Diverse udgifter

konto 120 Henlæggelser til planlagt og
periodisk vedligeholdelse

Boligorganisationen kan endvidere med henblik på at inddrage de besparelsesmuligheder, der er knyttet til renovations- og vandudgifter beslutte, at en eller flere af følgende konti skal indgå i afdelingens stigningsbegrænsede udgifter:

konto 107 Vandafgift

konto 109 Renovation

konto 110 Forsikringer

Beslutning herom er bindende for alle efterfølgende budgetter.

Stigningsbegrænsningen vedrører kun afdelingens boliglejemål.

Stigningen beregnes fra budget til budget, idet det dog altid vil være muligt at fastsætte de budgetterede stigninger på grundlag af de

stigningsbegrænsede udgifter i det budget, der blev godkendt for regnskabsåret inden indeværende regnskabsår, med tillæg af 2 pct.

Eksempel 1.

En afdeling har budgetteret de samlede stigningsbegrænsede udgifter således:

Budget 1995: 100.000 kr.,

Budget 1996: 101.000 kr.

Afdelingen ville i 1996 lovligt kunne budgettere med 100.000 kr. + 2 pct., dvs. med samlede udgifter på 102.000 kr. Med budgetterede udgifter på 101.000 har man altså budgetteret med en halv så stor stigning, som man lovligt kunne have budgetteret med.

Ved budgetlægning for 1997 kan der budgetteres med udgangspunkt i den maksimalt lovlige udgift for 1996, dvs. med udgangspunkt i budget 1995 + 2 pct. Den maksimalt lovlige budgetsum for 1997 er derfor 102.000 kr. + 2 pct., dvs. 104.040 kr. Afdelingen vil følgelig lovligt kunne budgettere med en stigning på 3.040 kr., svarende til en stigning på godt 3 pct. fra 1996 til 1997.

Hvis budgettet overskrides, skal merudgiften modregnes i budgettet for det første regnskabsår efter regnskabsafslæggelsen. Ved beregning af merudgiftens størrelse tages der udgangspunkt i den lovlige stigning. Overskridelsen i 1996-regnskabet skal således modregnes i budget for 1998.

Eksempel 2

Hvis afdelingen i eksempel 1 ved regnskabsafslæggelsen for 1996 må konstatere, at de stigningsbegrænsede udgifter i stedet for de budgetterede 101.000 kr. udgjorde 103.000 kr., skal der i budgettet for 1998 foretages modregning af 103.000 kr.-102.000 kr. = 1.000 kr.

Hvis 1996-regnskabets stigningsbegrænsede udgifter udgør 102.000 kr. skal der følgelig ikke foretages modregning i budgettet for 1998, selv om budgettet er overskredet med 1.000 kr.

Med kommunalbestyrelsens godkendelse kan der budgetteres med en større stigning end 2 pct., når:

1. Det skønnes, at en forsvarlig vedligeholdelsestilstand nødvendiggør udførelse af ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder.
2. Merudgifterne skyldes initiativer i boligafdelingerne med henblik på at fremme økologisk adfærd vedrørende renovation, energiøkonomi, vandforbrug, vandafledning m.v. Forudsætningen herfor er dog, at det i forbindelse med dispensationsansøgningen kan påvises, at initiativerne samlet vil medføre besparelser. Dispensation kan maksimalt gives for nettomerudgiften på de stigningsbegrænsede konti.
3. Merudgifterne skyldes nye generelle miljøkrav. Der kan dog kun gives dispensation for den del af merudgifterne, der ikke modsvares af besparelser som følge af de nye miljøkrav.
4. Merudgifterne skyldes nye eller forhøjede miljøafgifter, der pålægges de stigningsbegrænsede udgifter.

Eksempel 3

En afdeling gennemfører et initiativ, der medfører en udgift på 100.000 kr. og en besparelse på andre konti på 140.000 kr. Nettobesparelsen er altså 40.000 kr. Udgifter og besparelser er fordelt således:

	I alt	Heraf stigningsbegrænsede konti	Heraf andre konti
Udgift	100.000	80.000	20.000
Besparelse	140.000	0	140.000
netto	- 40.000	80.000	-120.000

Da initiativet som helhed giver en nettobesparelse, kan der gives dispensation. Den stigningsbegrænsede nettomerudgift er 80.000 kr., hvorfor der maksimalt kan dispenseres for dette beløb.

Eksempel 4

En afdeling gennemfører et initiativ, der medfører en udgift på 100.000 kr. og en besparelse på andre konti på 140.000 kr. Nettobesparelsen er altså 40.000 kr. Udgifter og besparelser er fordelt således:

	I alt	Heraf stigningsbegrænsede konti	Heraf andre konti
Udgift	100.000	80.000	20.000
Besparelse	140.000	60.000	80.000
netto	- 40.000	20.000	- 60.000

Da initiativet som helhed giver en nettobesparelse, kan der gives dispensation. Den stigningsbegrænsede nettomerudgift er 20.000 kr., hvorfor der maksimalt kan dispenseres for dette beløb.

I en obligatorisk note til afdelings**budgettet** skal blandt andet anføres, hvilke konti der er omfattet af stigningsbegrænsningen, de stigningsbegrænsede udgifters faktiske og maksimalt tilladte budgetsum samt størrelsen af eventuelle overskridelser, der skal modregnes i årets budgetterede stigninger.

I en obligatorisk note til afdelings**regnskabet** skal blandt andet anføres, hvilke konti der er omfattet af stigningsbegrænsningen, de stigningsbegrænsede udgifters faktiske og maksimalt tilladte budgetsum samt de budgetterede udgifters regnskabssum. I noten opgøres endvidere eventuel overskridelse, der skal modregnes i næstfølgende regnskabsår.

Eksempel 5

En afdeling har i 1995 budgetteret med en samlet udgift på 100.000 kr. Regnskabstallene viser samlet udgift på 102.000 kr., dvs. en overskridelse på 2.000 kr. I forbindelse med budgetlægningen for 1996 tillader kommunalbestyrelsen en ekstraordinær stigning i driftsudgifterne på 8.000 kr. I forbindelse med budgetlægningen for 1997 opnås kommunal dispensation til en ekstraordinær stigning på 1.800 kr. Den obligatoriske regnskabsnote i afdelingens regnskab for 1997 udfyldes således:

A. Budgetterede udgifter for regnskabsåret 1995 (budgetår 2 år før aktuelt regnskabsår) 100.000

B. Tilladt stigning 1995-96 (2 pct. af A)	2.000
C. Kommunal dispensation	8.000
<hr/>	
D. Maksimal tilladt udgift i regnskabsåret 1996 (budgetår 1 år før aktuelt regnskabsår) (A+B+C)	110.000
E. Tilladt stigning 1996-97 (2 pct. af D)	2.200
F. Kommunal dispensation	1.800
G. Fradrag for overskridelse i regnskabsåret 1995 (regnskabsåret 2 år før aktuelt regnskabsår)	-2.000
<hr/>	
H. Maksimal tilladt udgift i regnskabsåret 1997 (aktuelt regnskabsår) (D+E+F-G)	112.000
I. Udgifter i alt for samme konti iflg. årsregnskab	113.000
J. Mindreforbrug	- 1.000
<hr/>	

Afdelingens mindreforbrug er negativt, hvorfor der i budgettet for 1999 skal ske modregning af overskridelsen i den tilladte stigning. Ved omlægning af budget- og regnskabsåret skal de stigningsbegrænsede udgifter beregnes forholdsmæssigt.

Eksempel 6

En afdeling omlægger regnskabsåret fra 1. oktober 1996 til 31. december 1997, med virkning fra 1. oktober 1997, dvs. 15 måneder svarende til 2

Budget 1. oktober 1996

-30. september 1997 (12 måneder): 100.000 kr.

Budget 1. oktober 1997

-31. december 1998 (15 måneder): 102.500 kr.

Anvendelse af 2 pct. begrænsningen for de samlede stigningsbegrænsede udgifter finder først anvendelse, ved udarbejdelse af budgettet for det 2. fulde driftsår, jf. bekendtgørelsens § 66 stk. 3.

Eksempel 7

En afdeling har skæringsdato 1. juni 1995 og omlægger regnskabsåret med skæringsdato til den 31. oktober.

Første regnskabsperiode 1. juni 1995 til 31. oktober 1996 (17 måneder).

Første fulde regnskabsår 1. november 1996 til 31. oktober 1997.

Andet fulde regnskabsår 1. november 1997 til 31. oktober 1998.

Reglerne finder således anvendelse i forbindelse med udarbejdelse af budgettet for 1997/98.

eller

Første regnskabsperiode 1. juni 1995 til 31. oktober 1995 (5 måneder).

Første fulde regnskabsår 1. november 1995 til 31. oktober 1996.

Andet fulde regnskabsår 1. november 1996 til 31. oktober 1997.

Her finder reglerne således anvendelse i forbindelse med udarbejdelse af budgettet for 1996/97.

Revisor gennemgår ved revision af årsregnskabet noterne til det godkendte budget og påser, at begrænsningsreglerne er overholdt.

Endvidere revideres noterne til årsregnskabet, og resultatet sammenholdes med begrænsningsreglerne. Revisor kontrollerer, at der er foretaget korrekt modregning ved regnskabsafklæggelsen for det pågældende regnskabsår.

26.1.2. Indtægter

Ordinære indtægter

Konto 201. Leje

Konti 201.1.-201. 9.

Indtægterne skal specificeres i en **note**. I noten anføres under de enkelte underkonti antal lejemål samt m²-lejen herfor.

Som tidligere nævnt tages der som altovervejende hovedregel kun hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabsåret omfatter, uanset betalingstidspunktet. Denne regel gælder også leje.

Betaler lejeren eksempelvis først lejen for december 1996 på 2.000 kr. i januar 1997, bogføres de 2.000 kr. som en indtægt i regnskabet for regnskabsåret 1996 under konto 201, men opføres samtidig i balancen på aktivsiden som et tilgodehavende (konto 305.1.). I regnskabet for 1997 konteres de 2.000 kr. ikke som en indtægt, men konto 305.1. nedskrives med det indbetalte beløb.

Under konto 201 opføres den indtægt ved lejen, som ville kunne opnås ved fuld udlejning, selv om lejligheder og lokaler har stået ledige i hele eller en del af regnskabsåret. Tabet ved lejeledighed posteres i stedet som udgift under konto 129.1. (tab ved lejeledighed).

I noten henvises i givet fald til kontiene 305.1. og 129.

Forudbetalt leje, inkl. varme, opføres under konto 423.

For så vidt angår lejebetalingen i forbindelse med den kommunale anvisningsret henvises til Bygge- og Boligstyrelsens [vejledning om udlejning af almene boliger m.v.](#)

Konto 201.7. Særlige lejeforhøjelser i lejerforbedrede lejemål

En lejer, der tildeles en lejlighed, der af tidligere lejere er blevet forbedret i henhold til bestemmelserne i lovens § 69 skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse til den fraflyttede lejer, jf. bemærkninger til konto 135. Den tilflyttende lejer kan frit vælge mellem kontant betaling af godtgørelsen og en lejeforhøjelse, der modsvarer udgiften og som ophører, når nedskrivningsperioden, jf. vejledningens bemærkninger til konto 126.2, hører op.

Hvis den tilflyttende lejer vælger en lejeforhøjelse, konteres den særlige lejeforhøjelse på konto 201.7. Vælges i stedet kontant afregning, indtægtsføres det indbetalte beløb på konto 207, jf. endvidere konto 303.4., samt konteringskitserne vedrørende råderet, der er medtaget som bilag til vejledningen.

Konto 201.9. Merleje

Indtægter for afdelingen som følge af, at lejen for kapitaltilskudslejligheder forhøjes (merlejen), jf. vejledningens afsnit 13.7.1 indgår i konto 201.1. sammen med den almindelige leje, men da beløbet skal indbetales til Landsbyggefond, opføres det samtidig med negativ fortegn under konto 201.9., jf. nærmere vejledningens afsnit 13.7.1

Konto 202. Renter

Indtægten skal specificeres i en **note**.

Efter bekendtgørelsens § 47 skal afdelingsmidler, som modtages i fælles forvaltning af almene boligorganisationer, mindst forrentes med diskontoen med fradrag af 2 pct.point. Afdelingens indtægt herved konteres på konto 202. På boligorganisationens resultatopgørelse udgiftsføres renten under konto 532.

Er afdelingens likvide midler, herunder henlæggelsesmidler, indsat på separat bank- eller sparekassekonto, bogføres renteindtægten ligeledes på denne konto (konto 202), jf. endvidere konto 131.3.

Realiserede kursgevinster skal indtægtsføres på kontoen, medens ikke-realiserede kursgevinster skal henføres til konto 425.4, jf. konto 306.

Konto 203. Andre ordinære indtægter

Der henvises til vejledningens bemærkninger til konto 118.

Konto 203.1. Tilskud fra boligorganisationen

Administrationsbidraget skal opgøres kostægte, dvs. uden modregning med boligorganisationens netto renteindtægter.

Boligorganisationens bestyrelse kan beslutte, at boligorganisationens nettorenteindtægter ved fælles forvaltning helt eller delvist overføres til afdelingerne. Det er den enkelte boligorganisations bestyrelse, der beslutter, hvorledes et tilskud af denne karakter fordeles blandt boligorganisationens afdelinger, f.eks. fordeling efter antallet af lejemål i afdelingerne.

Boligorganisationer, der ikke hidtil har haft fælles forvaltning, men som overgår hertil, vil også kunne beslutte en overførsel som beskrevet.

Det gennemførte bruttoprincip for sådanne tilskud på afdelingernes regnskaber og budgetter indebærer, at der ikke må foretages modregning i f.eks. afdelingens udgifter til administration. Tilskuddet skal således altid indtægtsføres på konto 203.1. Tilskuddet til afdelingerne udgiftsføres på konto 531 i boligorganisationens budgetter og regnskaber. I en obligatorisk note til boligorganisationsregnskabet skal angives, hvor stort et tilskud, der er overført til hver enkelt afdeling.

Konto 203.5. Indeksoverskud

Efter tidligere gældende regler havde lejerne ret til indeksregulering af det indbetalte beboerindskud. Adgangen hertil er nu ophævet, idet lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975, dog bevarer retten til den indtil den 1. april 1975 foretagne indeksregulering, jf. nærmere lovens § 71 stk. 3, og bekendtgørelsens § 125

Er den fraflyttende lejer flyttet ind efter byggeregnskabets afslutning, men inden indeksreguleringens indførelse den 1. september 1965, tilfalder den del af indeksbeløbet, der vedrører perioden forud for indflytningen, dog boligorganisationen (dvs. afdelingen), jf. § 17, stk. 1, i den tidligere bekendtgørelse nr. 357 af 30. juli 1970 om almennyttig boligvirksomhed.

Efter den indtil 10. juni 1985 gældende bekendtgørelse om almennyttig boligvirksomhed (nr. 497 af 3. juni 1982) § 11, stk. 1, nr. 4, skulle overskud, der fremkom ved, at indbetalinger af indekstillaeg oversteg de udbetalte tillæg, overføres til boligorganisationens byggefond, medmindre overskuddet blev anvendt til dækning af tab, der opstod som følge af, at afdelingens fordringer på fraflyttende beboere måtte afskrives, eller til dækning af tab på grund af lejeledighed. Denne bestemmelse er ikke medtaget i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., hvorfor afdelingen, såfremt det skulle blive aktuelt, kan indtægtsføre beløbet under konto 203.5.

Ekstraordinære indtægter

Konto 204. Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

På kontoen indtægtsføres driftssikring samt andre former for særlig løbende driftsstøtte. Indtægten skal specificeres i en **note**.

På kontoen indtægtsføres endvidere de tilskud til dækning af udgifter til ansættelse af beboerrådgiver med henblik på styrkelse af det sociale liv og netværk i boligområdet, som visse afdelinger kan få i henhold til § 92 stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Tilskudsberettigede er primært udgifter til beboerrådgiverens løn, sociale bidrag, kontorhold, lokaleleje og andre omkostninger i forbindelse med drift af ordningen, men også rejseudgifter i forbindelse med møder og arrangementer i de regionale erfa-grupper, samt udgifter til de aktiviteter beboerrådgiveren iværksætter.

Der henvises til bemærkninger vedrørende konto 136.

Konto 205. Ydelse vedr. beboerindskudslån

Jf. bemærkning til konto 304.3.

Konto 206. Korrektion vedr. tidligere år

Indtægten skal specificeres i en **note**.

Konto 207. Kontant indbetalt godtgørelse

Der henvises til vejledningens bemærkninger til kontiene 126.2., 135, 201.7., samt konteringskitserne vedrørende råderet, der er medtaget som bilag til vejledningen.

Hvis der foretages kontant indbetaling til dækning af afdelingens udgifter til godtgørelse af fraflyttende lejer, foretages en tilsvarende afskrivning på konto 126 og anlægsaktivets værdi nedskrives tilsvarende på konto 303.4.

Konto 210. Årets underskud

Årets underskud overføres til afdelingens underskudskonto (konto 407.1.), jf. bemærkningerne hertil.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til konto 133.1. for så vidt angår afvikling af opsamlet underskud.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 13 ("Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?").

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at der på afdelingens resultatopgørelse er fornøden balance mellem indtægter og udgifter, således at indtægterne dækker såvel løbende udgifter som henlæggelser, afskrivninger og afviklinger i henhold til reglerne herom. Revisor skal i øvrigt samtidig påse, at afdelinger med opsamlede driftsunderskud ikke har modtaget lån i strid med de herom gældende regler.

26.2. Balance

26.2.1. Aktiver

Konto 301. Ejendommens anskaffelsessum

På kontoen bogføres den oprindelige, totale, faktiske anskaffelsessum, selv om denne overstiger den anskaffelsessum, der er endeligt godkendt af kommunen efter byggeriets færdiggørelse med tillæg af eventuelt indskud til realkreditinstitutterne, eventuelt kurstab, samt eventuelle merudgifter til indretning af lejligheder til beboelse for stærkt bevægelseshæmmede finansieret i medfør af den tidligere boligbyggerilovs § 30 stk. 2 (bestemmelsen er ophævet pr. 1. januar 1994). Det bemærkes, at en overskridelse, der helt eller delvist finansieres af andre end afdelingen, ikke indgår i anskaffelsessummen.

Hvis der på et senere tidspunkt sker tilbygninger til ejendommen eller foretages modernisering af ejendommen, herunder ombygning af store lejligheder efter lovens § 91 stk. 2, skal udgiften hertil lægges til anskaffelsessummen. Dette skal dog kun ske, hvis udgiften på tilbygnings- eller moderniseringstidspunktet er eller kunne have været belånt på samme vilkår i relation til lånegrænser og løbetid, som gælder for prioritering af nybyggeri efter realkreditlovens regler (lån med byggefondsforpligtelse).

Anskaffelsessummen (konto 301 og konto 302) skal til enhver tid balancere med følgende konti på passivside:

- Konto 408 B (oprindelig prioritetsgæld)
- Konto 409 B (beboerindskud)
- Konto 410 B (kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede)
- Konto 411 B (afskrivningskonto for ejendommen)
- Konto 412 B (byggefondsindestående)

Der henvises til bemærkningerne om byggefondsforpligtelse for særlige forbedringer m.v., jf. bemærkningerne til konto 411 samt vejledningens afsnit 25 om byggefondens årsregnskab, og om accepteret **overfinansiering**, jf. bemærkningerne til konto 408.

Har en del af den fulde anskaffelsessum ikke kunnet finansieres ved den ordinære prioritering må **underfinansieringen** budgetteres afviklet via afdelingens drift over højst 5-10 år, jf. bekendtgørelsens § 64 stk. 3. Den årlige afvikling af underfinansieringen udgiftsføres under konto 133.2., og samtidig øges konto 411 og/eller konto 412 i takt hermed.

Ved eventuel senere erhvervelse af tillægsareal eller ved afhændelse af en del af arealet reguleres anskaffelsessummen (tilgang til/afgang fra anskaffelsessummen) og i en **note** redegøres nærmere herfor, jf. bemærkningerne til konto 411.

Konto 302. Indeksregulering vedr. prioritetsgæld

På passivside indgår indeksreguleringen i konto 408 (oprindelig prioritetsgæld) på grundlag af terminkvitteringerne.

Konto 302.9. Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering

Der er indført en subtotal for konto 301 og 302. Kontoen skal altid svare til saldoen på konto 412.9 (finansiering af anskaffelsessummen).

Konto 303. Forbedringsarbejder, bygningskader, ombygning

Aktivet skal specificeres i en **note**. Her konteres de faktiske udgifter til forbedrings- og opretningsarbejder, herunder energibesparende foranstaltninger (konto 303.1.), til udbedring af bygningskader efter lovens § 91 stk. 2-5, (konto 303.2.) samt til ombygning af store lejligheder eller forbedring af miljøet i bebyggelsen efter lovens § 91 stk. 2-5 (konto 303.3.). Tilskud til forbedringsarbejder og opretningsarbejder fratrækkes. Der kan eksempelvis være tale om tilskud fra staten eller Landsbyggefond, jf. i øvrigt konteringskitserne.

På passivside konteres eventuelle realkreditlån vedrørende forbedringsarbejder m.v. under kontiene 413.1. - 413.3. og eventuelle banklån på konto 424 eller - for så vidt angår langfristet gæld - under konto 416. Lån fra Landsbyggefonden konteres under konto 416. Eventuelt forhøjet boboerindskud i forbindelse med ombygning af lejligheder konteres under konto 414.1.

Ydelse på lånene udgiftsføres under kontiene 125, 127 og 128.

Såfremt der er optaget indeksslån til renoveringsarbejder, skal indeksreguleringen medtages på kontiene 303.1.-3. og tilsvarende på kontiene 413.1.-3.

Afskrivning på forbedringsarbejder under konto 303.1. udgiftsføres under konto 126.

Konto 303.4 Udbetalte godtgørelser

På konto 303.4 konteres de faktisk udbetalte godtgørelser i henhold til lovens § 69 Anlægsaktivet nedskrives med mindst 10 pct. om året, jf.

endvidere vejledningens bemærkninger til konto 126.2., 135, 201.7. og 207, samt konteringskitser vedrørende råderet, der er medtaget som bilag til vejledningen.

Konto 304. Andre anlægsaktiver

Driftsstøttelån, jf. nedenfor, optages til pari (kurs 100), idet der først er krav om afskrivning, når et konkret tab konstateres.

Konto 304.1. Driftstabslån

Driftstabslån er tidligere ydet af Landsbyggefonden (eventuelt kommunen) til dækning af driftsunderskud m.v. som følge af udlejningsvanskeligheder i de første år, efter at byggeriet var taget i brug, jf. endvidere konto 415.1.

Afdelingens ydelser til Landsbyggefonden (kommunen) udgiftsføres under konto 132.1.

Ydelser til realkreditinstitutter i forbindelse med de såkaldte "Trojkalån", jf. lov nr. 111 af 30. marts 1977 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri, konteres tilsvarende.

Konto 304.2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)

På denne konto samt på passivside, konto 415.2., konteres driftsstøttelån, dvs. lån fra Landsbyggefonden (eventuelt kommunen) til midlertidig nedbringelse af begyndelseslejen til imødegåelse af konstaterede eller forventede væsentlige udlejningsvanskeligheder.

Afdelingens ydelser til Landsbyggefonden (kommunen) udgiftsføres under konto 132.2.

Konto 304.3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)

Landsbyggefonden har tidligere ydet lån til visse afdelinger til bl.a. hel eller delvis betaling af beboerindskud.

På passivside konteres lånet som langfristet gæld til Landsbyggefonden under konto 415.3., men konteres samtidig på aktivside som et tilgodehavende, afdelingen har over for de pågældende lejere under konto 304.3. Da afdelingen er debitor i forhold til landsbyggefonden, bogføres ydelsen som ekstraordinær indtægt (konto 205) og som ekstraordinær udgift under konto 132.3.

Konto 304.4. Særstøttelån

Efter lov om omprioritering m.m. af visse almennyttige boligafdelinger m.v., jf. lov nr. 248 af 6. juni 1985 kunne der ydes særstøttelån til dækning af opsamlede driftstab, diverse renoveringsarbejder m.v. Særstøttelånene blev finansieret af staten, kommunen, Landsbyggefonden samt realkreditinstitutterne (reservefondslån).

Driftstab, renoveringsudgifter m.v. overføres til konto 304.4. Lånene opføres under konto 415.4.

Afdelingens ydelser til realkreditinstitutterne og de øvrige parter i særstøtten udgiftsføres under konto 132.4.

Konto 304.5. Andre driftsstøttelån

I henhold til lovens § 92 stk. 1 og 2, samt § 97 kan Landsbyggefonden og afdelingens beliggenhedskommune yde bl.a. lån til videreførelse af almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer.

Opsamlede og eventuelt løbende driftstab m.v. overføres til konto 304.5., jf. grundlaget for den bevilgede driftsstøtte. De modsvarende driftsstøttelån opføres under konto 415.5.

Afdelingens eventuelle ydelser til Landsbyggefonden og kommunen udgiftsføres under konto 132.5.

Ydelser til realkreditinstitutter i forbindelse med reservefondslån konteres tilsvarende.

Konto 305. Tilgodehavender

Afdelingens tilgodehavender (f.eks. restance vedr. leje eller tilgodehavender vedr. fraflyttede lejere) skal fremgå af afdelingens balance og må således ikke via mellemregning overføres til boligorganisationens balance.

Konto 305.1. Leje, inkl. varme

Hvis en del af tilgodehavendet er et tilgodehavende hos kommunen, f.eks. som følge af kommunal refusion af tab i forbindelse med lejeledighed m.v. specificeres tilgodehavendets fordeling på enkeltpersoner og kommune i en note.

Der henvises til bemærkningerne til indtægtsposten konto 201.

Konto 305.2. Beboerindskud

Der henvises til vejledningens afsnit 13

Når beboerindskud er indbetalt af lejeren, opføres beløbene på passivside som langfristet gæld under konto 409 (beboerindskud) og konto 414 (andre beboerindskud), jf. bemærkningerne hertil. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til konto 304.3. for så vidt angår beboerindskudslån fra Landsbyggefonden, til konto 124 for så vidt angår henlæggelser via driftsbudgettet til nedsættelse af beboerindskuddet, samt til konto 803 i boligorganisationsregnskabet for så vidt angår anvendelse af dispositionsfondsmidler til nedsættelse af beboerindskuddet.

Konto 305.3. Uafsluttede forbrugsregnskaber

Varmeregnskabsåret begynder som hovedregel den 1. juni (jf. lejelovens § 39 stk. 1) og falder derfor som oftest ikke sammen med afdelingens regnskabsår. Der er derfor på afdelingens regnskab på aktivside optaget en konto 305.3. (uafsluttede forbrugsregnskaber) og på passivside en konto 419 (uafsluttede forbrugsregnskaber).

Da aktiv- og passivposter som nævnt under vejledningens afsnit 16 om regnskabsopstilling ikke må modregnes, opføres under konto 305.3. udgifter til varme og varmt vand vedrørende den del af det **uafsluttede varmeregnskabsår**, der ligger forud for afdelingsregnskabet balancetidspunkt, og under konto 419 opføres tilsvarende lejernes acontovarmebidrag vedrørende den pågældende periode.

Tilgodehavender og gæld i forbindelse med det **afsluttede varmeregnskabsår** posteres på kontiene 305.5. (afsluttede forbrugsregnskaber) og 425.3. (afsluttede forbrugsregnskaber).

Den del af betalte acontobidrag, der vedrører perioden efter regnskabsårets afslutning, konteres sammen med forudbetalte leje under konto 423.

Hvis afdelingens regnskabsår for fællesantenneregnskabet ikke følger afdelingens regnskabsår, benyttes kontiene 305.3, 305.5, 425.3 og 419 på tilsvarende vis.

Ud over ovennævnte regnskaber kan yderligere regnskaber vedrørende vand og andet forekomme.

Til samtlige disse konti er knyttet obligatoriske noter.

Konto 305.4. Fraflytninger

Hvis en del af tilgodehavendet er et tilgodehavende hos kommunen, f.eks. som følge af kommunal refusion af tab i forbindelse med fraflytning specificeres tilgodehavendets fordeling på enkeltpersoner og kommune i en **note**.

I regnskabet oplyses de samlede fordringer på fraflyttede lejere, samt hvor stort beløb, der heraf er til inkasso.

Skønnes der at være risiko for tab, må dette fremgå af en **note**.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 15 e ("Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af fordringer på fraflyttede lejere?").

Konto 305.5. Afsluttede forbrugsregnskaber

Der henvises til bemærkningerne til konto 305.3.

Konto 305.6. Andre debitorer

Tilgodehavendet skal specificeres i en **note**. Skønnes der at være risiko for tab, må dette fremgå af **noten**.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 15 e ("Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af udestående fordringer ...?")

Konto 305.7. Forudbetalte udgifter

Tilgodehavendet skal specificeres i en **note**. Kontoen kan indeholde afdelingens større beholdninger af hårde hvidevarer, VVS-artikler, jf. tillige konto 702.

Aktivet kan betegnes som en såkaldt "periodeafgrænsningspost" og er en konsekvens af den almindelige regnskabsmæssige opgørelsesmåde, hvorefter der tages hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, uanset betalingstidspunktet.

Følger afdelingens regnskabsår således kalenderåret, mens en forsikringspræmie vedrører perioden 1. juli 1996-30. juni 1997, posteres den del af forsikringspræmien, der vedrører perioden 1. januar - 30. juni 1997, som en forudbetalt udgift (konto 305.7.) på regnskabet for 1996.

Konto 305.8. Prioritetsydelse

Jf. konto 408 vedrørende konvertering.

Konto 306. Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning

Værdipapirer skal opføres til kursværdi/markedsværdi, og beholdningen specificeres i en **note**.

Kursgevinster og -tab overføres til resultatopgørelsen, jf. konto 131.3. og konto 202. Ikkerealiserede kursgevinster skal dog henføres til konto 425.4. Kursreguleringskonto, uanset reglerne om anvendelse af årets overskud (konto 140). Senere forekommende ikke-realiserede kurstab kan modregnes på kursreguleringskontoen, der dog ikke må have negativ saldo.

Konto 307. Likvide beholdninger

Konto 307.2. Bankbeholdning

Er afdelingens likvide midler ikke i central forvaltning i boligorganisationen/forretningsførerorganisationen, jf. konto 307.3., skal afdelingens henlæggelsesmidler indsættes på særskilte bankkonti m.v., således at de ikke sammenblandes med boligorganisationens øvrige bankbeholdning, jf. bekendtgørelsens § 44

Konto 307.3. Tilgodehavende hos boligorganisationen

I boligorganisationsregnskabet er afdelingens tilgodehavende konteret som kortfristet gæld under konto 821.1. Tilgodehavendet forrentes efter nærmere regler, jf. bemærkningerne til konto 202 (renter).

Der henvises til konteringskitserne samt til spørgeskemaets pkt. 16 ("Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?") og pkt. 18 ("Har afdelinger ydet lån til eller kautioneret over for boligorganisationen?").

26.2.2. Passiver

Egenkapital

Den enkelte afdeling stiftes uden oprindelig egenkapital. Afdelingen har ikke mulighed for senere at oparbejde en egentlig egenkapital, idet de årlige udgifter og indtægter skal balancere, og der er fastsat særlige regler om anvendelse af et eventuelt driftsoverskud, jf. bekendtgørelsens § 74 samt bemærkningerne til konto 140 om årets overskud. Et eventuelt driftsoverskud skal primært anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Hvis driftsoverskuddet overstiger afdelingens opsamlede underskud kan det anvendes til ekstraordinære henlæggelser, dvs. dels til de lovbestemte henlæggelser under kontiene 401-404 (begge inklusive), men også til de "frivillige" henlæggelser under konto 405 (tab ved lejeledighed og fraflytninger) og konto 406 (andre henlæggelser).

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

Forvaltning

De henlagte midler tilhører den enkelte afdeling og forvaltes af boligorganisationens ledelse. Den enkelte afdelingsbestyrelse kan dog inden for rammerne af det godkendte driftsbudget bl.a. træffe beslutning om, hvilke vedligeholdelses- samt fornyelsesarbejder boligorganisationens ledelse skal lade udføre i afdelingen, jf. lovens § 37 stk. 1.

Henlagte midler indgår som hovedregel i den centrale forvaltning i boligorganisationen, jf. bemærkningerne til konto 307.3. (tilgodehavende hos boligorganisationen).

Forrentning

Det bemærkes, at der ikke er krav om, at renten af de henlagte midler tilskrives henlæggelseskontiene. Renten kan i stedet indgå som en indtægt i afdelingens driftsregnskab, jf. konto 202 (renter).

Formål. Anvendelse

De henlagte midler må ikke anvendes til andre formål end dem, hvortil de er henlagt. En konsekvens heraf er, at henlagte midler ikke kan anvendes til forbedringer eller nye etableringsarbejder, jf. § 62 stk. 2, i bekendtgørelsen.

Er der henlagt for meget til eet formål og samtidig for lidt til et andet, er der dog mulighed for at "rokere" med henlæggelsesmidlerne (dog ikke konto 404, indvendig vedligeholdelse, B-ordning), ligesom der vil kunne overføres henlagte midler fra et område til et andet, hvis der ikke længere er behov for henlæggelser til et bestemt formål (henlæggelser til fornyelse af oliefyr kan eksempelvis overføres til et andet område ved overgang til fjernvarme). Dette vil særlig kunne blive aktuelt, hvis afdelingen under konto 120 ikke henlægger til en samlet henlæggelseskonto, men henlægger på opdelte konti.

Tilsynsmyndigheden skal ikke på forhånd godkende anvendelsen af henlæggelsesmidlerne, men kan ved den efterfølgende regnskabs gennemgang påtale en forkert eller kritisabel anvendelse, f.eks. hvis midler henlagt til hoveddistandsættelse er anvendt til almindelig løbende vedligeholdelse. I særlige tilfælde kan der blive tale om retablering af forkert anvendte henlæggelsesmidler.

Afdelinger kan "låne" egne henlagte midler til midlertidig hel eller delvis dækning af underfinansiering og opsamlede driftsunderskud, således at sådanne mankoer så vidt muligt ikke skal midlertidigt finansieres ved låneoptagelse. Herved sparer afdelingen marginalrenteudgiften, men det fritager selvsagt ikke afdelingen for at søge underfinansiering og opsamlede underskud afviklet efter de herom gældende regler. Til gengæld må man acceptere, at midlerne er illikvide, således at akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidler efter deres formål eventuelt vil skulle lånefinansieres.

Henlagte midler kan herudover "udlånes" til midlertidig finansiering af den pågældende afdelings egne moderniserings- og forbedringsarbejder, således at låneoptagelse undgås eller udskydes til et senere tidspunkt, hvor der opstår behov for at anvende midlerne efter deres formål. Af hensyn til midlernes likviditet er det en ufravigelig forudsætning, at der er en modsvarende trækingsret i bank, sparekasse eller lignende, eller at den fornødne likviditet er sikret på anden måde.

For så vidt angår udlån af en afdelings midler, herunder henlagte midler, til boligorganisationens andre almene afdelinger henvises til bekendtgørelsens § 46

Spørgeskema

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 16 ("Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?").

Revisionsinstruks

Revisor skal efter revisionsinstruksen påse, at anvendelsen og eventuelle udlån af bl.a. afdelingernes henlæggelsesmidler er i overensstemmelse med de herom fastsatte regler.

Konto 401. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der henvises til bemærkningerne til udgiftsposterne, kontiene 116 og 120.

Konto 402. Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Der henvises til bemærkningerne til udgiftsposterne, kontiene 117 og 121.

Konto 403. Fælleskonto (B-ordning)

Der henvises til bemærkningerne til udgiftsposterne, kontiene 117 og 122.1.

Konto 404. Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

Der henvises til bemærkningerne til udgiftsposterne, kontiene 117 og 122.2.

Konto 405. Tab ved lejeledighed og fraflytninger

Hvis en afdeling har mange fraflytninger og dermed et større beløb til gode (konto 305.4.), hvoraf en del kan være til inkasso, kan en del af afdelingens likviditet være bundet i disse. Til imødegåelse af tab i forbindelse hermed, kan der være henlagt passende beløb til konto 405.

Den del af henlæggelsen, der vedrører fraflytninger, kræver ikke likviditet, idet henlæggelsen er udtryk for en nedskrivning af usikre debitorer på konto 305.4.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til udgiftsposterne, kontiene 123, 129 og 130.

Konto 406. Andre henlæggelser

Der henvises til bemærkningerne til udgiftsposterne, konto 124, samt til bemærkningerne til konto 140 (årets overskud).

Hvis afdelingen har modtaget særlige støttemidler fra staten, en kommune, Landsbyggefonden, EU eller private fonde til styrkelse af afdelingens sociale liv, kan evt. uforbrugte midler ved regnskabsårets afslutning overføres til det efterfølgende regnskabsår. Beløbet konteres i balancen på konto 406.

Konto 407. Underskud

Kontoen skal specificeres i en **fast note**.

Underskud skal afvikles budgetmæssigt efter nærmere regler, jf. bemærkningerne til konto 133.1. Eventuelle driftsoverskud anvendes først og fremmest til dækning af underskud og underfinansiering, jf. bemærkningerne til konto 140.

For så vidt angår årets underskud henvises til bemærkningerne til konto 210.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 13 ("Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?").

Revisor skal efter revisionsinstruksen bl.a. påse, at underskud fra tidligere år og underfinansiering afvikles budgetmæssigt efter reglerne herom, og at afdelinger med opsamlede driftsunderskud ikke har modtaget lån i strid med de herom gældende regler.

Afdelingens "opsparing" fremgår i øvrigt direkte af regnskabet, idet de samlede henlæggelsesbeløb (kontiene 401-406) fratrækkes underskud m.v. Det bemærkes dog, at opsamlede underskud ikke kan udlignes - men alene rent **midlertidigt** finansieres - ved tilbageførelse af henlagte midler.

Landsbyggefonden kan i ganske særlige tilfælde og under visse nærmere betingelser yde lån eller tilskud til dækning af driftsunderskud, jf. lovens § 92 stk. 1 og 2. Kommunalbestyrelsen kan ligeledes i ganske særlige tilfælde yde lån til dækning af underskud, jf. lovens § 97

Langfristet gæld

Gæld, der forfalder til betaling senere end 1 år efter regnskabsårets udløb, anses som langfristet, medens anden gæld betragtes som kortfristet.

Konto 408. Oprindelig prioritetsgæld

Der henvises til bemærkningerne til kontiene 101-104.

Kreditors navn anføres i regnskabet eller i **note**.

Eventuel indeksregulering fremgår af aktivposten, konto 302.

Hvis der ved ejendommens opførelse er optaget realkreditlån med et større beløb end fastsat i den ved byggeriets finansiering gældende realkreditlovgivning (p.t. 80 pct. af ejendommens værdi), og lånegrænsen således er overskredet, vil dette medføre en **overfinansiering** i forhold til den endeligt godkendte anskaffelsessum.

For **ejendomme, der er prioriteret med indeksslån**, accepteres i praksis en overfinansiering på indtil 1 pct. af den godkendte anskaffelsessum, dog maksimalt 50.000 kr. Denne begrænsede tilladelse til overfinansiering gives kun under forudsætning af, at det långivende realkreditinstitut forestår opkrævningen hos boligorganisationen af den hertil svarende del af kapitaludgiften m.v., idet der ikke er hjemmel til at yde rente- og afdragsbidrag eller ydelsesstøtte til indeksslån ud over den i lovgivningen fastsatte lånegrænse på p.t. 80 pct. af anskaffelsessummen. Overstiger overfinansieringen ovennævnte grænse skal overfinansieringen **fuldt ud** bringes til ophør ved indfrielse af den opregulerede del af denne del af restgælden gennem indkøb af obligationer til dagskurs, ligesom for meget betalt rente- og afdragsbidrag eller ydelsesstøtte må tilbagebetales til statskassen.

I tilfælde af kursstigning i perioden fra lånets optagelse til dets indfrielse vil fjernelse af overfinansieringen medføre et kurstab for afdelingen. Da kurstabet er en direkte følge af omstændighederne omkring det pågældende byggeris finansiering, skal afviklingen ske i overensstemmelse med reglerne om underfinansiering, jf. bemærkningerne til konto 301. Kurstabet kan helt eller delvist dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

Overfinansiering, der er accepteret efter de ovenfor nævnte retningslinier, skal i resultatopgørelsen konteres som ekstraordinær indtægt i det pågældende år (kontiene 206) efter regulering af afskrivningskonto og/eller byggefondsindestående (konto 411/412).

Konvertering

Hvis der i forbindelse med konvertering af rentesikrede nominallån og en hermed forbundet overgang fra 2 til 4 terminer forfalder 5 terminer i konverteringsåret, kan den overskydende terminsydelse overføres til det efterfølgende regnskabsår, jf. vejledningens bemærkninger til konto 101. Terminsydelsen henføres i givet fald til efterfølgende regnskabsår som tilgodehavende prioritetsydelse på konto 305.8.

Konto 409. Beboerindskud

Beboerindskud er det engangsbeløb, som lejere i almene boliger betaler i forbindelse med indgåelsen af boligoverenskomsten/lejeaftalen. Indskuddet udgør den yderste del - siden 1982 2 pct. - af byggeriets finansiering, svarende til den del af den godkendte anskaffelsessum, som ikke dækkes af lån fra realkreditinstitutterne og Landsbyggefonden, jf. i øvrigt vejledningens afsnit 13 samt bemærkningerne til konto 301 om øget beboerindskud og konto 304.3 om beboerindskudslån.

Tilgodehavender vedrørende beboerindskud bogføres under konto 305.2.

Forhøjelser af beboerindskuddet, som ikke er nødvendige led i ejendommens finansiering, konteres særskilt under konto 414, jf. bemærkningerne hertil.

Dispositionsfondens midler kan i visse tilfælde anvendes til nedsættelse af beboerindskuddet i ældre boligafdelinger, jf. bekendtgørelsens § 38 stk. 1, nr. 8 og vejledningens afsnit 10.2

Konto 410. Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede

I de afdelinger, hvor der findes lejligheder, der delvis er finansieret med kapitaltilskud (finansieringstilskud), posteres dette tilskud som langfristet gæld under konto 410. Det samlede tilskud fra stat og kommune og eventuelt fra anden side indgår som en del af finansieringen og betragtes konteringsmæssigt på linie med beboernes indskud.

Det bemærkes, at kapitaltilskuddet forbliver indestående på afdelingens balance, selv om afdelingens indtægt ved lejernes senere betaling af beboerindskud indbetales til kommunen via boligorganisationens dispositionsfond.

Der henvises til vejledningens afsnit 13.7 om kapitaltilskudslejligheder samt til bemærkningerne til konto 414.3.

Konto 411. Afskrivningskonto for ejendommen og konto 412. Byggefondsindestående

Den friværdi i en afdelings faste ejendom, der opstår ved, at afdelingens prioritetsgæld nedbringes, kan af boligorganisationen gøres likvidt ved optagelse af lån med pant i ejendommen.

Det er en forudsætning for låneoptagelsen, at den almene ejendom ikke pantsættes ud over den offentlige kontantvurdering. For at sikre dette, foretages en løbende bogføring af den friværdi, der lovligt kan belånes af boligorganisationen (byggefondsindeståendet). Med henblik herpå omfatter kontoplanen for almene afdelinger dels en afskrivningskonto (konto 411) og dels en konto for byggefondsindeståendet (konto 412).

Hvis ejendommens anskaffelsessum (konto 301 og 302) er større end den seneste offentlige kontantvurdering (konto 301.1), skal der

oprettes en afskrivningskonto for ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 40 stk. 2.

Ved oprettelsen beregnes et maksimum for kontoen, svarende til forskellen mellem anskaffelsessummen og den kontante ejendomsværdi. Opsparing ved nedbringelse af prioritetsgælden bogføres som indestående på afskrivningskontoen, indtil denne har nået sit maksimum. Herefter bogføres opsparingen i afdelingsregnskabet som byggefondsindestående på konto 412.

Er ejendommens anskaffelsessum ikke større end kontantvurderingen, bogføres de betalte afdrag fuldt ud som byggefondsindestående. Byggefondsindeståendet vil således i denne situation svare til forskellen mellem prioritetsgældens hovedstol og restgælden (konto 408) med mindre boligorganisationen tidligere har optaget lån i afdelingen for at gøre byggefondsindeståendet likvidt.

I byggefondens balance bogføres byggefondsindeståendet på aktivsiden som indestående i afdelingen (konto 901) og som indtægt på passivsiden på byggefondens formue under konto 001.1. (prioritetsafdrag fra afdelinger).

Senere forhøjelse af kontantvurderingen

Forhøjes den offentlige kontantvurdering for en ejendom, hvor der er oprettet en afskrivningskonto, nedsættes afskrivningskontoens maksimum tilsvarende. Hvis det bogførte beløb på afskrivningskontoen herved bliver større end kontoens nye maksimum, overføres det overskydende beløb regnskabsmæssigt fra afskrivningskontoen til byggefondsindeståendet. Indebærer forøgelsen af kontantvurderingen, at anskaffelsessummen m.v. ikke længere er højere end kontantvurderingen, bortfalder afskrivningskontoen helt, og hele det bogførte beløb overføres til byggefondsindeståendet.

I byggefondens balance bogføres det overførte beløb på aktivsiden under konto 901 (indestående i afdelinger) og på passivsiden under konto 001.4. (regulering af ejendommens afskrivningskonto).

Senere nedsættelse af kontantvurderingen

En senere nedsættelse af kontantvurderingen i en ejendom, hvor der er oprettet en afskrivningskonto, indebærer, at afskrivningskontoens maksimum forhøjes tilsvarende. Dette medfører ikke tilbageførsel fra byggefondsindeståendet til afskrivningskontoen, men beløb svarende til de herefter betalte afdrag m.v. bogføres på afskrivningskontoen, indtil denne - på ny - har nået sit maksimum. Er der ikke i forvejen oprettet en afskrivningskonto, kan nedsættelsen af kontantvurderingen betyde, at en sådan skal oprettes, nemlig hvis kontantvurderingen ansættes lavere end anskaffelsessummen.

Tilgang til/afgang fra anskaffelsessummen

Ved eventuel senere erhvervelse af tillægsareal eller ved afhændelse af en del af arealet (f.eks. skelreguleringer) forhøjes/nedsættes ejendommens anskaffelsessum (konto 301) med anskaffelsessummen/salgssummen for arealet og i forbindelse hermed kan en regulering af kontantvurderingen blive aktuel.

Ejendommens anskaffelsessum forhøjes ligeledes, hvis der gennemføres tilbygnings-, moderniserings- eller forbedringsarbejder, som kan belånes på samme vilkår som nybyggeri, jf. bekendtgørelsens § 41 stk. 2.

En forhøjelse af ejendommens anskaffelsessum kan medføre, at der skal oprettes en afskrivningskonto. Hvis en sådan allerede er oprettet forhøjes afskrivningskontoens maksimum med et beløb, der svarer til anskaffelsessummen for forbedringen m.v., dog med fradrag af eventuelle forhøjelser af kontantvurderingen.

En forhøjelse af afskrivningskontoens maksimum indebærer ikke, at der skal ske tilbageførsel fra byggefondsindeståendet (konto 412) til afskrivningskontoen (konto 411), men de herefter betalte prioritetsafdrag må bogføres på afskrivningskontoen, indtil denne på ny er bragt op på sit maksimum. Der henvises til konteringskitserne.

Optagelse af lån i afdelingens ejendom

Byggefondsindeståendet i afdelingen kan - i modsætning til indeståendet på afskrivningskontoen for ejendommen - gøres likvidt, jf. § 43 i bekendtgørelsen.

Afdragene på det nyoptagne lån bogføres på samme måde som afdrag på det oprindelige lån.

De ved låneoptagelsen fremkomne likvide midler overføres umiddelbart til dispositionsfonden, men de kan kun anvendes til finansiering af nyt alment boligbyggeri.

Foretager boligorganisationen ny prioritering eller omprioritering for at skaffe likvide midler i dispositionsfonden, bogføres den optagne prioritetsgæld under konto 408, og samtidig nedskrives afdelingens byggefondsindestående (konto 412) med det optagne låns hovedstol.

Konto 412.9. Finansiering af anskaffelsessummen

Der er indført en subtotal for konto 408-412. Saldoen på kontoen skal altid svare til saldoen på konto 302.9 (anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering).

Konto 413. Andre lån

Konto 413.1. Forbedringsarbejder m.v.

Der henvises til aktivposten, konto 303.1. og udgiftsposterne, kontiene 125 og 126 samt bemærkningerne hertil.

Konto 413.2. Bygningsskader m.v.

Der henvises til aktivposten, konto 303.2. og udgiftsposten, konto 127.

Konto 413.3. Ombygning

Der henvises til aktivposten, konto 303.3. og udgiftsposten, konto 128.

Konto 414. Andre beboerindskud

Eventuel rente på denne konto tilfalder afdelingen.

Konto 414.1. Forhøjet indskud ved ombygning

Ved ombygning af store, ledige lejligheder og/eller forbedring af miljøet i bebyggelsen med støtte efter en tidligere bestemmelse i boligbyggerilovens § 54 a (bestemmelsen er ophævet ved lov nr. 229 af 13. april 1991) finansieredes en del af udgifterne herved ved beboerindskud på 2 pct. Indskuddet blev som udgangspunkt betalt af henholdsvis lejerne i de ombyggede lejligheder og af samtlige lejere

(men først ved genudlejning). Boligorganisationen kunne dog vælge at lade det forhøjede boboerindskud afvikle som en underfinansiering over lejen.

Konto 414.2. Forhøjet indskud ved genudlejning

Hvis beboerindskuddet (jf. konto 409) i f.eks. ældre boligafdelinger må antages ikke i almindelighed at kunne dække lejernes forpligtelser over for boligorganisationen (afdelingen), herunder udgifter i forbindelse med det lejedes fraflytning, kan boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse forhøje indskuddet. Ved lezerskifte indbetaler nye lejere det således forhøjede indskud til boligorganisationen, jf. lovens § 72 og bekendtgørelsens § 52

Den forhøjede del af beboerindskuddet, som altså ikke har været et nødvendigt led i ejendommens finansiering, bogføres som langfristet gæld under konto 414.2.

Konto 414.3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud

Her bogføres de beboerindskud, der er afkrævet beboerne af lejligheder opført med kapitaltilskud, når beboerne ikke (længere) opfylder de særlige betingelser for at bo i disse lejligheder på særligt gunstige vilkår, eller når lejlighederne genudlejes, jf. bemærkningerne til konto 410.

Konto 414.4. Forhøjet indskud for lejers retableringspligt

Efter tidligere regler kunne boligorganisationen og lejeren særskilt aftale en forhøjelse af beboerindskuddet til sikkerhed for lejers retableringspligt. Det kan man ikke længere, men allerede indbetalte beløb bogføres her.

Konto 415. Driftsstøttelån

Der henvises til bemærkningerne til aktivposten, konto 304.1.-5. og konto 132.1.-5.

Kortfristet gæld

Der henvises til definitionen ovenfor under langfristet gæld. Afdelingens gæld skal fremgå af afdelingens balance og må således ikke via mellemregning overføres til boligorganisationens balance.

Konto 416. Anden langfristet gæld

Her medtages banklån, langfristet, jf. konto 303.

Konto 418. Gæld til boligorganisationen

Der henvises til konto 721.1. (tilgodehavender afdelinger i drift) på boligorganisationens balance.

Spørgsmålet om forrentning af disse lån afgøres af boligorganisationens ledelse. Den maksimale rente er Nationalbankens diskonto med tillæg af 1 pct.-point, jf. § 47 stk. 3, i bekendtgørelsen.

Konto 419. Uafsluttede forbrugsregnskaber

Der henvises til bemærkningerne til aktivposten, konto 305.3.

Konto 420. Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse

Der henvises til bemærkningerne til konto 101.

Der henvises til spørgeskemaets pkt. 17 ("Er terminsydelse betalt for sent?").

Konto 423. Forudbetalte leje, inkl. varme

Kontoen skal specificeres i en **note**.

Der henvises til bemærkningerne til indtægtsposten, konto 201 (leje). Det bemærkes, at også betalte aconto-varmebidrag, der vedrører perioden efter regnskabsårets afslutning, bogføres på denne konto.

Konto 424. Banklån

På kontoen medtages banklån, kortfristet, jf. konto 303.

Konto 425. Anden kortfristet gæld

Konto 425.1. Merleje, Landsbyggefonden

Der henvises til bemærkningerne til konto 201.9. (merleje).

Konto 425.2. Reguleringskonto vedr. budgetterede prioritetsydelse (indeksfinansiering)

Overskud som følge af, at de faktiske udgifter til prioritetsydelse på indeksslån har været mindre end de budgetterede udgifter, kan overføres til reguleringskontoen i stedet for at blive anvendt efter reglerne om årets overskud, jf. bekendtgørelsens § 74 stk. 3, og bemærkningerne til konto 140. Reguleringskontoens indestående afvikles snarest i forbindelse med den ordinære budgetlægning af konto 101.

Konto 425.3. Afsluttede forbrugsregnskaber

Der henvises til bemærkningerne til konto 305.3. (uafsluttede forbrugsregnskaber).

Konto 425.4. Kursreguleringskonto

Der henvises til bemærkningerne under konto 306 (værdipapirer-/obligationsbeholdning).

Eventualforpligtelser

Afdelingens forpligtelse til - i givet fald - at yde godtgørelse for lejers forbedringer, opføres ikke som en gæld i balancen, men skal fremgå som en **note** til regnskabet.

26.3. Regnskaber for sideaktivitets-afdelinger

Boligorganisationernes sideaktiviteter kan medføre oprettelse af indtil fire særlige, almene afdelinger, hvis virksomhed alene omfatter aktiviteter uden for en boligorganisationens hovedformål. Det bemærkes, at der kun kan oprettes een afdeling for hver af de fire sideaktivitets-afdelinger. Det er ikke alle sideaktiviteter, som skal bogføres i en af de fire sideaktivitets-afdelinger. Visse sideaktiviteter kræves ikke udskilt i særlige sideaktivitets-afdelinger, jf. bemærkningerne nedenfor samt kommentarerne til konto 516 (særlige aktiviteter) i [afsnit 25](#). Til de 4 sideaktivitets-afdelinger henføres:

1000-konti Ekstern ejendomsadministration o.lign.

2000-konti Opførelse og drift af ferieboliger

3000-konti Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed

4000-konti Indskud m.v. i andre virksomheder.

Det bemærkes, at der er indført nye fire-cifrede kontonumre i kontoplaner for sideaktivitetsafdelingerne. Ciffer nr. 1 i kontonumret angiver entydigt, at det drejer sig om en sideaktivitetsafdeling, og hvilken af de fire mulige sideaktivitets-afdelinger kontonumret henhører til. Anvendelsen af ciffer nr. 2 følger opbygningen af resultatopgørelse og balance i øvrige afdelingsregnskaber. Der kan ikke benyttes andre kontonumre end de i bilaget til bekendtgørelsen anførte.

I det følgende gennemgås hvilke aktiviteter, der indgår - henholdsvis ikke indgår - i de særlige sideaktivitets-afdelinger (afsnit [26.3.1](#) og [26.3.2](#) . . Dernæst gennemgås kontiene for hver enkelt sideaktivitets-afdeling (afsnit [26.3.3](#). Endelig er der i et selvstændigt afsnit anført tværgående bemærkninger til kontiene for alle de fire sideaktivitets-afdelinger (afsnit [26.3.4](#).

26.3.1. Sideaktiviteter, der indgår i særlige sideaktivitets-afdelinger

Der kan oprettes fire særskilte sideaktivitets-afdelinger for de almene boligorganisationers sideaktiviteter. Det fremgår af nedenstående afsnit hvilke aktiviteter, der falder ind under de nævnte afdelinger. Der er samtidig henvist til den relevante bestemmelse i [bekendtgørelsen om sideaktiviteter i de almene boligorganisationer m.v.](#):

1000-konti Ekstern ejendomsadministration og lign.:

Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§ 3), som en afdeling ikke har skøde på,

- administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§ 4), som en afdeling ikke har skøde på,
- administration af drift af kommunale beboelsesejendomme (§ 9),
- administration af opførelse og drift af visse andre kommunale ejendomme (§ 10),
- administration af opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§ 11),
- administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§ 12),
- administration af drift af visse private kollegier (§ 13), samt
- administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§ 14).

2000-konti Opførelse og drift af ferieboliger:

- Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 6, stk. 1).

3000-konti Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed:

- Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§ 16).

4000-konti Indskud m.v. i andre virksomheder:

- Indskud i visse kollektive anlæg og lign. (§ 6, stk. 2),
- indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 17),
- indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenørydelser til almene boligorganisationer (§ 18),
- indskud eller foreningsandele i almene andelsselskaber, dvs. selskaber, hvis eneste formål er at administrere støttet byggeri (§ 19),
- indskud i almene forretningsførerorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20),
- etablering og indskud i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21),
- etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22), samt
- udlån af medarbejdere til de i §§ 21 og 22 omtalte selskaber (§ 23).

I modsætning til øvrige almene afdelinger behøver sideaktivitets-afdelingerne ikke nødvendigvis at have skøde på en eller flere ejendomme. En sideaktivitets-afdeling kan dog omvendt godt have skøde på f.eks. en kontor- og værkstedsejendom.

26.3.2. Sideaktiviteter, der ikke indgår i særlige sideaktivitets-afdelinger

Om en række sideaktiviteter gælder, at de enten ligger tæt på boligorganisationens kerneaktiviteter (hovedformål) uden dog at være kerneaktiviteter, eller at de har et meget begrænset omfang. Disse aktiviteter indgår **ikke** i særlige sideaktivitets-afdelinger.

Til samtlige sideaktiviteter udenfor sideaktivitets-afdelinger opgøres ligeledes i en fast note til boligorganisationens eller afdelingens regnskab, den pågældende aktivitets omsætning, driftsresultat og egenkapital. Omsætningen opgøres enten direkte fra de pågældende aktiviteter regnskaber eller beregnes på baggrund af en fordeling af de medgående udgifter og indtægter.

Det drejer sig om følgende aktiviteter:

- Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§ 3),
- ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§ 4),
- ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 6, stk. 2),
- erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger, der falder indenfor formålet (§ 7),
- ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§ 8, stk. 1),
- ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§ 10, stk. 2),
- iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter og lign. (§ 15),
- udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af edb-programmer (§ 24), og
- afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§ 25).

Det skal bemærkes, at for flere af de ovenfor nævnte aktiviteter kan der være oprettet særlige afdelinger med særskilt regnskabsafklæggelse. For så vidt angår servicearealer, som ejes af en almen boligorganisation, er der i § 21 stk. 4, i driftbekendtgørelsen særskilt krav om, at der oprettes en sådan særskilt afdeling.

26.3.3. Gennemgang af konti for de enkelte sideaktivitets-afdelinger

26.3.3.1. Afdeling for eksternt ejendomsadministration og lign.

Ud over bemærkninger til nedennævnte konti for denne sideaktivitets-afdeling, henvises til afsnit 26.3.4 om de tværgående bemærkninger vedrørende kontiene.

Generelt for eksternt ejendomsadministration bør anføres, at beløb der direkte vedrører de administrerede ejendommers drift, ikke skal medtages i sideaktivitets-afdelingen. Der kan kun oprettes en sideaktivitets-afdeling for eksternt ejendomsadministration og lign.

Konto 1101. Personaleudgifter m.v.

Kontoen benyttes til personale ansat i sideaktivitets-afdelingen. Der skal ikke på denne konto medtages udgifter til ejendomsfunktionær eller lignende, disse udgifter skal medtages i selve den administrerede ejendoms resultatopgørelse.

Konto 1201. Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)

Ved eksternt ejendomsadministration anføres den eksterne administrationsindtægt vedrørende det administrerede byggeri, jf. den nærmere definition af dette byggeri i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Konto 1301. Grunde og bygninger

Kontoen vedrører afdelingens egen administrationsbygning eller lignende, men ikke de administrerede ejendommers anskaffelsessum.

Konto 1331. Varebeholdninger

Her må ikke medtages varebeholdninger som er indkøbt til de administrerede ejendomme (produktionsvarelager). Varebeholdningerne vedrørende disse ejendomme, skal medtages under de respektive byggeriers balancer.

Konto 1341. Tilgodehavender tjenesteydelser

Afdelingens tilgodehavender hos de administrerede ejendomme m.m. vedrørende selve administrationen opføres på denne konto.

Konto 1421. Prioritetsgæld

Her må ikke medtages eventuel prioritetsgæld vedrørende de administrerede ejendomme m.m.

26.3.3.2. Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger

Ud over bemærkninger til nedennævnte konti for denne sideaktivitets-afdeling, henvises til afsnit 26.3.4 om de tværgående bemærkninger vedrørende kontiene. Der kan kun oprettes en sideaktivitets-afdeling for opførelse og drift af ferieboliger.

Konto 2101. Personaleudgifter m.v.

På denne konto medtages udgifter vedrørende ferieboligernes drift m.v., f.eks. vedrørende tilsyn og lign.

Konto 2103. Ejendomsskatter og andre offentlige udgifter

Løbende udgifter vedrørende ejendomsskatter m.m. vedrørende ferieboligerne medtages på denne konto.

Konto 2104 Vedligeholdelse, renholdelse m.v.

På denne konto medtages udgifter til vedligeholdelse, renholdelse m.v. Herunder også rengøring eller lignende af ferieboligerne.

Konto 2201. Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)

Indtægter i forbindelse med udlejning af ferieboliger medtages på denne konto.

Konto 2301. Grunde og bygninger

Kontoen vedrører anskaffelsessummen for ferieboliger.

Konto 2331. Varebeholdninger

Her medtages varebeholdninger som er indkøbt til afdelingens ferieboliger.

Konto 2421. Prioritetsgæld

Her medtages eventuel prioritetsgæld vedrørende ferieboliger.

26.3.3.3. Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed

Ud over bemærkninger til nedennævnte konti for denne sideaktivitets-afdeling, henvises til afsnit 26.3.4 om de tværgående bemærkninger vedrørende kontiene. Der kan kun oprettes een sideaktivitets-afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed. Specielt bemærkes, at ydelser leveret fra denne sideaktivitet principielt omfatter tjenesteydelser (rådgivning) og håndværksydelser (montering m.v).

Tjenesteydelsen leveres til og betales af den enkelte afdeling. Udgiften konteres i afdelingen på f.eks. konto 115, 116 og 303.

Indkøb af materialer samt eventuel færdigbehandling af en produktionskomponent (f.eks. vinduer) foretages og bogføres principielt i afdelingen. Tjenesteydelser i form af arbejdstimer og lign. kan være ydet fra sideaktivitets-afdelingen.

Konto 3101. Personaleudgifter m.v.

Udgiften til personale, f.eks. arkitekt-, ingeniør- og håndværkere i forbindelse med tjenesteydelsen m.v., som leveres fra sideaktivitets-afdelingen til andre afdelinger, medtages på kontoen.

Konto 3102. Afskrivning af driftsmidler

Driftsmidler, f.eks. varebiler samt maskiner anvendt på værksted afskrives efter årsregnskabslovens regler.

Konto 3201. Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)

Kontoen omfatter bruttoindtægten ved fakturering af forbrugt tid ved ydelse af f.eks. teknisk rådgivning eller håndværkertimer.

26.3.3.4. Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder

Ud over bemærkninger til nedennævnte konti for denne sideaktivitets-afdeling, henvises til fælles bemærkninger vedrørende kontiene. Der kan kun oprettes een sideaktivitets-afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder.

Alle kapitalindskud i sideaktiviteter konteres i denne afdeling, jf. den nærmere definition af kapitalindskud i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Konto 4312. Kapitalindskud

Har boligorganisationen foretaget indskud i sideaktiviteter, bogføres dette på kontoen. Afkast bogføres på resultatopgørelsen.

Nedskrivninger af kapitalindskud føres til udgift på resultatopgørelsen. Realiserede opskrivninger indtægtsføres på resultatopgørelsen, mens urealiserede opskrivninger henføres til konto 4402 efter årsregnskabslovens regler. Der er ikke fastsat bagatelgrænse for kapitalindskuddenes størrelse. Alle kapitalindskud medtages således.

26.3.4. Tværgående bemærkninger

Visse konti til de fire sideaktivitets-afdelinger skal have samme indhold. Det fremgår af afsnit 26.3 at kontonumrene for sideaktivitets-afdelingerne har fire cifre, hvor første ciffer i kontonumret angiver, hvilken en af de fire mulige afdelinger kontonumret hører til. I dette afsnit er det første ciffer erstattet af X, idet bemærkningerne til de enkelte konti er gældende for samtlige af de fire afdelinger. Anvendelsen af de sidste cifre i kontonummeret følger stadigvæk opbygningen af resultatopgørelse og balance.

Ved refusion af lønudgifter m.v. i boligorganisationen vedrørende sideaktivitets-afdelinger kan dette ske på grundlag af f.eks. timesedler fra medarbejdere, der udfører aktiviteter såvel for boligorganisationen som for sideaktivitets-afdelingerne. Vedrørende lønudgifter indeholdt i administrationsbidraget, jf. nedenfor konto x101, x111 og x113.

Konto x 101. Personaleudgifter m.v.

Kontoen har notekrav.

Man skal skelne mellem personaleudgifter vedrørende "produktionen" konto x101 og vedrørende "administrationen" konto x111.

På denne konto medtages kun udgifter såfremt der i sideaktivetsafdelingen er ansat personale vedrørende produktion af den pågældende sideaktivitet. Ved lån af medarbejdere i boligorganisationen, jf. afsnit 25 bogføres refusion på konto 602.21.

Konto x102. Afskrivning af driftsmidler

Kontoen har notekrav.

Driftsmidlerne afskrives efter årsregnskabslovens regler. Således foretages der en reel vurdering af driftsmidlets levetid, afskrivningen sker lineært over dettes levetid.

Omkostningsfordelingen mellem boligorganisationen og sideaktivetsafdelinger skal ske efter på forhånd fastlagte principper, således at omkostningsfordelingen ikke baseres på driftsresultatet.

Konto x111. Personaleudgifter m.v. i administrationen

Kontoen har notekrav.

Der kan i sideaktivets-afdelingen udover udgiften til administrationsbidrag til boligorganisationen være udgifter til ansat administrationspersonale. Forsikringer m.v. vedrørende personale ansat i afdelingen medtages ligeledes på denne konto. Jf. endvidere konto x101 og x113. Ved lån af medarbejdere i boligorganisationen, jf. afsnit 25 bogføres refusion på konto 602.21.

Konto x112. Lokaleudgifter, egne eller lejede lokaler

Kontoen har notekrav.

Der kan i afdelingen udover udgiften til lokaler, der indgår i administrationsbidraget til boligorganisationen, være udgifter til administrationslokaler m.m., herunder eksempelvis prioritetsydelser. På denne konto medtages såvel eventuelle udgifter til egne administrationslokaler, som udgifter til leje af lokaler. Desuden medtages udgifterne til vedligeholdelse og rengøring af lokaler samt udgifter til renovation samt lys og varme, og forsikringer m.m. i forbindelse med lokaler. Ved leje af kontorlokaler hos boligorganisation, jf. afsnit 25 bogføres lejeindtægter på konto 514.

Konto x113. Administrationsbidrag boligorganisationen

Kontoen har notekrav.

Udgiften på denne konto vedrører den samlede administrationsudgift til boligorganisationen. Administrationsudgiften vil typisk omfatte udgifter til den overordnede administration og omfatter således typisk lønudgifter til boligorganisationens administrative personale, boligorganisationens lokaleudgifter og edb-udgifter. Udgiften skal fastsættes så kostægte som muligt på budgetteringstidspunktet, uden at der kræves en egentlig tidsregistrering (dvs. omkostningsbaseret). Der må således ikke være "skjult" tilskud til afdelingen.

Der er ikke her en sammenhæng med beregning af administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, som anvendes ved afdelinger.

Beløbet indtægtsføres i boligorganisationen på konto 601.3.

Konto x114. Afskrivninger driftsmidler

Kontoen har notekrav.

Der kan ud over afskrivning på driftsmidler, der medtages i administrationsbidrag til boligorganisationen, i afdelingen være udgifter til afskrivning af driftsmidler f.eks. edb-anskaffelser. Jf. endvidere x102.

Konto x121. Renteudgifter m.v.

Kontoen har notekrav.

Udlån ved mellemregning fra boligorganisationen skal mindst forrentes med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 2 procentpoint, jf. bekendtgørelsen § 47 stk. 4.

Der henvises endvidere til bemærkninger under konto x221 (renteindtægter). På boligorganisationens resultatopgørelse indtægtsføres renten under konto 603.1., jf. endvidere konto x436.

Har afdelingen lånt midler på konto i pengeinstitut bogføres renteudgiften ligeledes på denne konto (x121).

Konto x122. Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver samt af værdipapirer, som er omsætningsaktiver.

Kontoen har notekrav.

Hvis værdien af et finansielt anlægsaktiv eller værdipapir er lavere end den værdi de er opført til, skal de nedskrives til den lavere værdi, som de har på balancetidspunktet efter reglerne i årsregnskabsloven, jf. endvidere konto x311 og x312.

Konto x141. Ekstraordinære udgifter

Kontoen har notekrav.

Konto x160. Årets overskud

Årets overskud overføres til egenkapital konto x404.

Konto x201. Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)

Kontoen har notekrav.

Kontoen omfatter bruttoindtægten for den pågældende aktivitet inkl. moms.

Konto x202. Evt. moms

I det omfang, der er pålagt moms vedrørende omsætningen, anføres momsen på denne konto.

Konto x219. Indtægter af værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Kontoen har notekrav.

Som indtægt indgår udbytte m.m. samt realiserede kursgevinster på obligationsbeholdninger m.m.

Endvidere indgår indtægter ved salg af anlægsaktiver, ligesom eventuelt tilbageførsel af tidligere afskrivninger medtages.

Vedrørende reglerne for kapitalanbringelse henvises til reglerne for boligorganisationen i øvrigt.

Konto x221. Renteindtægter m.v.

Kontoen har notekrav.

Renter af afdelingens egne midler indgår på denne konto. Afdelingens midler kan anbringes i fælles forvaltning med boligorganisationens egne midler samt midler fra øvrige afdelinger. Midler anbragt i fællesforvaltning skal mindst forrentes med samme minimumsrente, som midler fra andre afdelinger, dvs. diskontoen med fradrag af 2 procentpoint, jf. bekendtgørelsen § 47 stk. 1. På boligorganisationens resultatopgørelse udgiftsføres renten under konto 532.23

Er afdelingens likvide midler indsat på separat konto i pengeinstitut bogføres renteindtægten ligeledes på denne konto (x221)

Der henvises endvidere til bemærkninger under konto x121 (renteudgifter) samt konto x354.

Konto x241. Ekstraordinære indtægter

Kontoen har notekrav.

Konto x260. Årets underskud

Underskud overføres til egenkapitalen konto x404.

Konto x301. Grunde og bygninger

Kontoen har notekrav.

Kontoen vedrører afdelingens egen administrationsbygning eller lignende. Den oprindelige, totale, faktiske anskaffelsessum inkl. eventuelle omkostninger i forbindelse med anskaffelsen af afdelingens egne grunde og bygninger medtages på denne konto. Senere opskrivning af anskaffelsessummen bogføres ligeledes herpå. Årsregnskabslovens regler for ejendommens anskaffelsessum anvendes.

Konto x302. Teknisk anlæg og maskiner**Konto x303. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kontiene har notekrav.

Anskaffelsessummerne for afdelingens egne tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg m.v. medtages på disse konti. Der skal foretages afskrivninger på anlæg og maskiner samt andre anlæg m.v. Afskrivninger er en systematisk værdiregulering, der skal fordele et aktivs anskaffelses- eller kostpris over brugstiden for dette aktiv. Der kan herudover forekomme nedskrivninger, dette vil ikke som ved afskrivninger ske over en fast periode, men forekomme efter behov, som regel ekstraordinært.

Konto x311. Værdipapirer m.v.

Kontoen har notekrav.

Værdipapirer skal opføres til kursværdi/markedsværdi, og beholdningen skal specificeres i en note, jf. endvidere regler gældende for boligorganisationen.

Konto x312. Andre tilgodehavender

Kontoen har notekrav.

Afdelingens tilgodehavender vedrørende finansielle anlægsaktiver skal fremgå af afdelingens balance.

Konto x331. Varebeholdninger

Kontoen har notekrav.

Varebeholdninger kan forekomme i fornødent beskedent omfang. Her må ikke medtages varebeholdninger som er indkøbt til de administrerede ejendomme m.m. (produktionsvarelager), jf. konto 1331.

Konto x341. Tilgodehavender tjenesteydelser

Kontoen har notekrav.

Afdelingens tilgodehavender vedrørende tjenesteydelser opføres på kontoen.

Konto x342. Andre tilgodehavender

Kontoen har notekrav.

På kontoen medtages ikke tilgodehavender vedrørende finansielle anlægsaktiver og tjenesteydelser, jf. konto x312 og konto x341.

Konto x343. Periodeafgrænsningsposter

Kontoen har notekrav.

Kontoen er en konsekvens af den almindelige regnskabsmæssige opgørelsesmåde, hvorefter der tages hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, uanset betalingstidspunktet, jf. årsregnskabsloven.

Konto x351. Værdipapirer (obligationsbeholdning)

Kontoen har notekrav.

Værdipapirer skal opføres til kursværdi/markedsværdi og beholdningen specificeres i en note. Tilsvarende regler som for boligadministrationen.

Konto x352. Kassebeholdning

Tilsvarende som for boligorganisationen.

Konto x353. Bankbeholdning

Er afdelingens likvide midler ikke i fælles forvaltning i boligorganisationen/forretningsførerorganisationen, skal afdelingens midler indsættes på særskilte bankkonti m.v., således at de ikke sammenblandes med boligorganisationens øvrige bankbeholdning, jf. bekendtgørelsen § 44

Konto x354. Tilgodehavende boligorganisationen

På boligorganisationsregnskabet er afdelingens tilgodehavender konteret som kortfristet gæld under konto 821.2. Tilgodehavendet forrentes efter nærmere regler, jf. bemærkningerne til konto x221 (Renteindtægter m.v.).

Egenkapitalen udgøres såvel af likvide midler, der er bundet i anlægsaktiver, som af likvide midler i øvrigt.

Konto x401. Driftskapital

Kontoen har notekrav.

Boligorganisationens indskud i sideaktivitets-afdelingen anføres her. Uanset afdelingens driftskapital som følge af underskud m.m. må anses for tabt, kan boligorganisationen kun indskyde/indbetale fornyet driftskapital på markedsbestemte vilkår.

Konto x402. Opskrivninger

Årsregnskabslovens principper for gevinst/opskrivning og tab/nedskrivning skal anvendes i forbindelse med såvel værdipapirer som anlægsaktiver.

Konto x403. Reserver

Kontoen har notekrav.

Konto x404. Overført overskud eller tab

Kontoen har notekrav.

Årets overskud (konto x160) eller underskud (konto x260) overføres til denne konto.

Konto x411. Hensættelser

Kontoen har notekrav.

Hensættelser til imødegåelse af tab foretages i henhold til årsregnskabsloven.

Gæld, der forfalder til betaling senere end 1 år efter regnskabsårets udløb, anses som langfristet, medens anden gæld betragtes som kortfristet.

Konto x421. Prioritetsgæld

Kontoen har notekrav.

Eventuel prioritetsgæld vedrørende sideaktivitets-afdelingens egen administrationsejendom optages på kontoen til den nominelle restgæld, jf. dog konto 2421.

Konto x422. Anden langfristet gæld

Kontoen har notekrav.

Der henvises til definitionen ovenfor under langfristet gæld. Afdelingens gæld skal fremgå af afdelingens balance og må således ikke via mellemregning overføres til boligorganisationens balance.

Konto x431. Bankgæld

Kontoen har notekrav.

Konto x432. Forudbetalinger

Afdelingens gæld vedrørende forudbetalte tjenesteydelser opføres på kontoen.

Konto x433. Leverandører

Afdelingens gæld vedrørende leverandører opføres på kontoen. Her må ikke medtages gæld vedrørende varebeholdninger som er indkøbt til de administrerede ejendomme m.m. (produktionsvarelager). Varebeholdningerne vedrørende disse ejendomme, skal medtages under de respektive afdelingers balancer.

Konto x434 Omkostninger

Tilsvarende som ved konto x433 må der ikke medtages skyldige omkostninger vedrørende indkøb til de administrerede ejendomme m.m.

Konto x435. Afsætninger

Konto x436. Gæld til boligorganisationen

På boligorganisationsregnskabet er afdelingens gæld konteret som omsætningsaktiv under konto 721.2. Gælden forrentes efter nærmere regler, jf. bemærkningerne til konto x121 (Renteudgifter).

Konto x437. Anden gæld

Konto x438. Periodeafgrænsningsposter

Jf. konto x343.

Konto x439. Skyldig moms og lign.

Jf. konto x202.

En sideaktivitets-afdeling kan påtage sig en garantiforpligtelse overfor andre. Garantistillelsen oplyses i sideaktivitets-afdelingens regnskab under eventualforpligtelser.

Såfremt en almen boligorganisation påtager sig en garantiforpligtelse for en sideaktivitetsafdeling, skal garantistillelsen ske på markedets bestemte vilkår. Garantistillelsen oplyses i boligorganisationens regnskab under eventualforpligtelser.

Spørgeskemaet skal ligeledes omfatte sideaktivitets-afdelingerne, skemaet er medtaget i bekendtgørelsens bilag.

Bilag 1

Boligorganisations- og afdelingsregnskab til beboerorientering

Boligorganisation	Evt. forretningsfører-organisation	Tilsynsførende kommune:
-------------------	------------------------------------	-------------------------

Renteberegningsmetode:			
Rentesatser:	Udlån af afdelings- og boligorganisationsmidler i fælles forvaltning:		_____ %
	Afdelingsmidler i fælles forvaltning	Henlagte midler:	_____ %
		Driftsmidler:	_____ %
	Dispositionsfond		_____ %

Afdelingen:	Tilsynsførende kommune:
-------------	-------------------------

Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet:			
Lejeforhøjelse i årets løb:			
Dato for forhøjelse:			
Forhøjelse pr. m ² :	%:	Årsbasis:	

RESULTATOPGØRELSE

		I alt		Kr. pr. leje-
		Budget	Regnskab	målsenhed
				Regnskab
Udgifter	Bruttoadministrationsudgifter			
	Tilskud til afdelinger			
	Renteudgifter			
	Øvrige ordinære udgifter			
	Udgifter i alt			
Indtægter	Administrationsbidrag			
	Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Renteindtægter			
	Diverse indtægter			
	Indtægter i alt			
	Overskud/underskud			
	- heraf overskud henlagt til arbejds-			
	kapitalen			
	- heraf overskud henlagt til disposi-			
	tionsfonden			

BALANCE

Aktiver	Anlægsaktiver i alt
	Omsætningsaktiver i alt
	Aktiver i alt
Passiver	Langfristet gæld i alt
	Kortfristet gæld i alt
	Boligorganisationsandele
	/Garantikapital
	Dispositionsfond
	Opskrivningshenlæggelser
	Arbejds kapital
	Egenkapital i alt
	Passiver i alt

AFDELINGEN

RESULTATOPGØRELSE

		Kr. i alt		Kr. pr. m ²
		Budget	Regnskab	Regnskab
Udgifter	Nettokapitaludgifter			
	Vand- og vandafledningsafgifter			
	Kloakafgifter			
	Renovation			
	Afdelingens energiforbrug:			
	Bidrag til boligorganisationen:			
	1. Administrationsbidrag			
	2. Dispositionsfond			
	Øvrige faste udgifter			
	Offentlige og andre faste udgifter i alt			
	Renholdelse			
	Almindelig, planlagt og periodisk			
	vedligeholdelse og fornyelser (netto):			
	Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
	(A/B-ordning)			
	Særlige aktiviteter			
	Diverse udgifter			
	Variable udgifter i alt			
	Henlæggelser i alt			
	Samlede ordinære udgifter			
	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbej-			
	der, bygningskader og ombygning:			
	Tab ved lejeledighed og fraflytning			
	m.v.			
	÷ Dækker af tidligere henlæggelser			
	Nettotab ved lejeledighed og fraflyt-			
	ning m.v.			
	Andre ekstraordinære udgifter			
	Ekstraordinære udgifter i alt			
	Udgifter i alt			

Indtægter	Boligafgifter og lejer Tilskud fra boligorganisationen (203.1) Drift af fællesfaciliteter (203.2-4) Andre ordinære indtægter:
	Ordinære indtægter i alt
	Ekstraordinære indtægter
	Indtægter i alt
	Årets overskud/underskud

BALANCE

Aktiver
Anlægsaktiver i alt
Omsætningsaktiver i alt
Aktiver i alt
Passiver
Henlæggelser i alt
Langfristet gæld i alt
Kortfristet gæld i alt
Passiver i alt

Regnskabet for boligorganisation og afdeling er revideret i henhold til Bygge- og Boligstyrelsens instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Enten: Revisor har ikke haft bemærkninger til regnskaberne

eller: Revisor har haft følgende bemærkninger til boligorganisationens/afdelingens regnskaber: (revisors påtegninger anføres)