

Til  
Kommunalbestyrelser, almene boligorganisationer m.v.

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

### **Salg af almene boliger - orientering om ændringer af almenboligloven m.v.**

Folketinget har den 24. maj 2011 vedtaget L 186 – Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v (Salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.)

29. juni 2011

Lovforslaget med bemærkninger til de enkelte bestemmelser kan findes på Folketingets hjemmeside [www.ft.dk](http://www.ft.dk). Den vedtagne lov nr. 628 af 14. juni 2011 kan findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

J.nr. 2010-306

Loven træder i kraft den 1. juli 2011 og indeholder følgende elementer:

1. Ny salgsordning
2. Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling
3. Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling
4. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger.

Udover denne orientering vil der senere blive udsendt en bekendtgørelse og en vejledning om den nye salgsordning.

#### **1. Ny salgsordning**

På baggrund af erfaringerne med de hidtidige salgsordninger (forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte boligafdelinger) og på baggrund af den netop gennemførte styringsreform af den almene boligsektor skal salg af almene boliger i højere grad indgå som et element i den lokale boligpolitik. Beslutninger om salg skal derfor som udgangspunkt integreres i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, idet der dog åbnes mulighed for salg uden konsensus, såfremt der er et meget stærkt beboerønske herom.

På den baggrund er de to salgsordninger slået sammen til én ordning, som omfatter alle almene boligafdelinger, og som indeholder følgende hovedelementer:

1. Beslutningsstruktur
2. Økonomisk ansvar for salg

3. Anvendelse af nettoprovenuet ved salg
4. Salg af ledige boliger
5. Det rente- og afdragsfrie lån

#### *1.1. Beslutningsstruktur*

Med henblik på at integrere salget i styringsdialogen bliver udgangspunktet fremover en beslutningsstruktur, der svarer til salgsordningen i problemramte afdelinger. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal således være enige om at søge Socialministeriet om godkendelse til at sælge. Beslutningen skal fortsat efterfølgende godkendes af den pågældende afdeling.

I afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe, vil kommunalbestyrelse eller boligorganisation dog uafhængigt af hinanden kunne beslutte at ansøge ministeriet om salg (uafhængigt salg).

Der gælder følgende betingelser ved uafhængigt salg:

- Afdelingsmødets godkendelse af salget skal bekræftes af 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer ved en urafstemning
- Ansøgeren, og det vil sige enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, skal i forbindelse med ansøgning om godkendelse sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

#### *1.2. Økonomisk ansvar for salg*

I den nye salgsordning lægges der op til, at boligorganisationen i langt de fleste tilfælde selv vil være med til at beslutte salget, hvorfor boligorganisationen også må bære de økonomiske konsekvenser heraf. Det medfører, at boligorganisationen, når den selv er med til at beslutte salget, må bære et eventuelt tab.

Ved de salg, hvor kommunalbestyrelsen med tilslutning fra et lejerflertal i afdelingen beslutter salget uden om boligorganisationen, kan boligorganisationen ikke pålægges at udrede et eventuelt tab. I stedet afholdes et eventuelt tab af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

I forlængelse heraf nedlægges provenufonden for fremtidige salg, og ordningen forenkles på en række punkter. Der stilles ikke krav om, at salget skal organiseres i salgsrunder med en årlig tilmeldingsperiode, men det vil kunne ske løbende, når en bolig bliver ledig, eller når en lejer melder sig som køber. Af hensyn til salgsomkostningerne, herunder udgifterne ved indfrielsen af lån m.v., vil det dog ofte være en fordel at tilrettelægge salgsproceduren for et antal boliger ad gangen.

Som følge heraf skal der ikke udfærdiges regnskab for hver salgsrunde. I stedet bliver der tale om at bogføre de årlige salgsindtægter og -udgifter som en del af afdelingens årsregnskab. Er der i et regnskabsår underskud på salgsregnskabet ved salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg, dækkes det ved, at afdelingen optager lån hertil enten fra boligorganisationen eller fra andre långivere. Lånet

tilbagebetales ved førstkommande overskud på salgsregnskabet. Hvis de fremtidige indtægter ved salget ikke rækker til at indfri lånet, må boligorganisationen selv i sidste ende bære tabet. Tabet gøres op, når alle boliger, der er udlagt til salg, er solgt.

Ved salg, besluttet af kommunalbestyrelsen uden boligorganisationens medvirken, dækkes et eventuelt underskud ved et lån fra Landsbyggefonden, som ligeledes tilbagebetales ved førstkommande overskud. Opstår der i sidste ende tab ved salget, dækkes det som nævnt ovenfor af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen i sin ansøgning til Socialministeriet skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget, jf. ovenfor.

### *1.3. Anvendelse af nettoprovenuet ved salg*

Både efter forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte afdelinger sælges boligerne til markedspris på baggrund af valuarvurderinger. Salgsindtægten anvendes først til en forholdsmæssig indfrielse af lån, beboerindskud og grundkapital samt til dækning af salgsomkostninger m.v. Dette vil fortsat gælde i den foreslåede salgsordning, idet der dog kun stilles krav om vurdering i forbindelse med salg til lejerne. Ved salg af ledige boliger kan boligen sælges til den højst opnåelige pris.

I den nye salgsordning bevares sondringen mellem afdelinger i udsatte boligområder og andre boligafdelinger for så vidt angår fordelingen af nettoprovenuet ved salget. For boligafdelinger i udsatte områder vil størstedelen af nettoprovenuet fortsat kunne gå til medfinansiering af en helhedsplan svarende til reglerne i den hidtidige salgsordning for problemramte afdelinger. For alle andre boligafdelinger opretholdes provenufordelingen fra forsøgsordningen, således at provenuet primært går til refusion af offentlige udgifter til grundkapital og ydelsesstøtte. I begge tilfælde skal der dog indbetales et fast beløb på 6.500 kr. pr. solgt bolig til den fremtidige ejerforening/grundejerforening, som de solgte boliger er omfattet af.

Fordelingen mellem stat og kommune foreslås at ske på grundlag af deres andel af den samlede offentlige støtte, der ydes til nye almene familieboliger på det pågældende tidspunkt. Kommunens andel overføres til en konto i Landsbyggefonden, hvorfra kommunen vil kunne få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger. Midler, som ikke inden for 10 år er anvendt af kommunen, overføres til Landsbyggefondens nybyggerifond med henblik på refusion af statslige udgifter til nybyggeri. Statens andel indbetales umiddelbart til Statens Administration.

Den nævnte fordeling af nettooverskuddet ved salget foreslås også at skulle gælde i forbindelse med uafhængigt salg.

#### *1.4. Salg af ledige boliger*

I den nye salgsordning kan ske salg af ledige boliger, når kommune og boligorganisation er enige om salget. Det kan ske uden antalsmæssige begrænsninger, idet den kommunale anvisningsret fortsat skal respekteres. Det lægges hermed op til parterne at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at sælge ledige boliger også i ikke-problemramte afdelinger.

Ved uafhængigt salg kan der kun ske salg til lejere.

#### *1.5. Det rente- og afdragsfrie lån*

Både efter forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte afdelinger har lejeren ved køb af egen bolig en ret til at få et rente- og afdragsfrit lån i Landsbyggefonden på op til 30 pct. af købesummen. Denne ret blev indført for at sikre, at flere lejere ville have råd til at købe deres boliger. Lånet skal indfries ved videresalg.

Retten til lånet er blevet kritiseret for at tiltrække mindre ressourcestærke beboere samt medvirke til at stavnsbinde købere, som reelt ikke har råd til at betale uden det nævnte lån.

Retten til et rente- og afdragsfrit lån er nu afskaffet og erstattet med en mulighed herfor, som aftales og besluttes i henhold til beslutningskompetencen.

Kommunalbestyrelse og boligorganisation kan ved fælles beslutning aftale, at der skal ydes et sådant lån. Hvis muligheden aftales, kan de lejere, som enten køber deres egen bolig eller køber en ledig bolig i afdelingen, få det nævnte lån. Ved uafhængigt salg træffer enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen beslutningen om, hvorvidt der i den givne sag skal være mulighed for at yde lån. Lånet vil i begge tilfælde skulle finansieres af midlerne fra salgsprovenuet.

## **2. Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling**

Med henblik på at opnå en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte almene boligområder lempes den gældende godkendelsespraksis vedr. hel eller delvist salg af en almen afdeling til tredjemand efter lovens § 27, således at socialministeren kan godkende, at et sådant salg kan ske i udsatte boligområder omfattet af en godkendt helhedsplan.

Ved samlet salg af flere almene boliger, for eksempel familieboligerne i en hel bygning, vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere.

Der er i lovændringen medtaget en række overgangsbestemmelser for de hidtidige almene lejere med henblik på at afklare parternes retsstilling ved overgangen fra det almene til det private regi.

Som udgangspunkt er det lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere, som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene leje forhold, kun kan videreføres, såfremt de er forenelige med den private lejelov og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes.

Lejerne vil være omfattet af lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler med de modifikationer, der er fastsat i lovændringen som overgangsbestemmelser for de tidligere almene lejere.

Når udlejeren efterfølgende genudlejer lejlighederne, vil de nye leje forhold fuldt ud kunne udlejes efter reglerne i den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte leje forhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene leje forhold, medmindre parterne ønsker dette.

Overgangen til privat udlejning indebærer som det væsentligste, at lejen som udgangspunkt fastsættes efter lejelovgivningens regler. For at undgå pludselige lejestigninger som følge af salget opretholdes den gældende balanceleje imidlertid i en overgangsperiode, hvis balancelejen (inkl. eventuelle forbedringsforhøjelser) er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler. Den private udlejer vil således ikke kunne forlange leje forhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven er højere end den gældende balanceleje.

Denne balanceleje nettoprisindeksreguleres, indtil reguleringen bringer lejen op på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser. Herefter beregnes lejen udelukkende efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

Hvis balancelejen er højere end den leje, der højst kan kræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, skal lejen nedsættes til dette niveau, og lejen skal herefter beregnes efter de samme regler, som gælder for nye lejere.

Huslejenævnet har kompetence til at afgøre uenighed imellem lejerne og udlejeren på de områder, som fremgår af lejeloven henholdsvis boligreguleringsloven. Samtidig får huslejenævnet med lovændringen kompetence til at afgøre tvister mellem udlejeren og lejerne om de særlige overgangsregler vedrørende lejens størrelse og regulering.

Herudover er der fastsat en række yderligere overgangsbestemmelser, herunder om beboerindskud, vedligeholdelse, råderet m.v.

Ved afhændelse til en andelsboligforening kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse.

### **3. Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling**

De gældende regler for anvendelse af et overskud ved salg af en afdeling giver ikke en økonomisk tilskyndelse til at frasælge hele blokke i afdelingerne til f.eks. andelsboligforeninger eller salg af afdelingernes ubenyttede grunde f.eks. til erhvervsformål i udsatte boligområder.

På den baggrund har socialministeren nu fået mulighed for at godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde - efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen - helt eller delvist kan anvendes til finansiering af en helhedsplan for området i stedet for at medgå til ekstraordinær indfrielse af lån i afdelingen.

### **4. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger**

Med loven åbnes der mulighed for, at kommuner og regioner kan medvirke til at fremme udviklingen af mindre erhverv i yderområder, jf. § 182 i loven. Kommunalbestyrelser og regionsråd kan efter den nævnte bestemmelse etablere mindre dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger. Udlejning af erhvervsarealerne til den erhvervsdrivende kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at såvel erhvervsarealerne som ældreboligerne er beliggende i et yderområde. Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over yderområder.

Listen over yderområder omfatter følgende 29 kommuner:

Assens, Bornholm, Brønderslev, Faaborg-Midtfyn, Fanø, Guldborgsund, Jammerbugt, Kalundborg, Langeland, Løngbæk, Lolland, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Norddjurs, Nordfyn, Odsherred, Rebild, Ringkjøbing-Skjern, Samsø, Stevns, Syddjurs, Thisted, Tønder, Varde, Vejen, Vesthimmerland, Vordingborg og Ærø.

Listen omfatter tillige følgende ikke brofaste øer: Aarø, Agersø, Barsø, Drejø, Egholm, Endelave, Fur, Hjarnø, Hjortø, Mandø, Omø, Orø, Skarø, Tunø og Venø.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ved udlejning under markedslejen overholder EU-reglerne om statsstøtte ved at iagttage EU's regler om de minimis støtte (Kommissionens forordning 1998/2006 EF af 15. december 2006).

Der vil tilsvarende gennem en ændring af bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. blive givet mulighed for, at boligorganisationer-

ne via et skattepligtigt selskab kan udleje mindre dagligvarebutikker under markedslejen i boligområder, hvor beboerne har langt til indkøbsmuligheder.

Med venlig hilsen

**Per Larsen**  
chefkonsulent  
E-mail: [pel@sm.dk](mailto:pel@sm.dk)