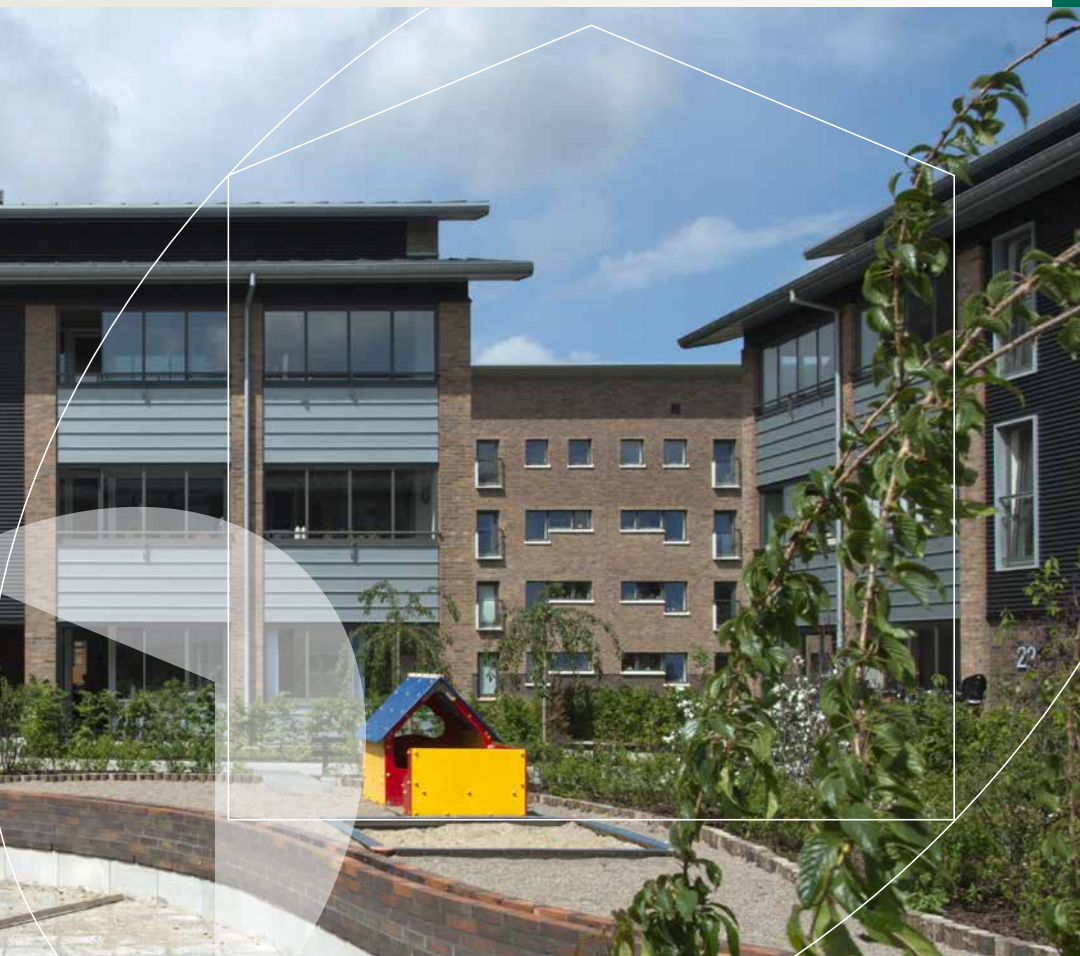


# REGULATIV OM SALG AF ALMENE FAMILIEBOLIGER



LANDSBYGGEFONDEN



## REGULATIV OM SALG AF ALMENE FAMILIEBOLIGER

I medfør af lov om almene boliger m.v., § 96 j, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsat følgende regler om indberetning m.v. til fonden vedr. salg af almene familieboliger.

### Indberetning af salg

**§ 1** Boligorganisationen skal indberette salg af almene familieboliger til Landsbyggefonden, når der er indgået bindende salgsaftale. Indberetningen skal omfatte oplysninger om afdelingens byggetekniske tilstand, herunder om afdelingens bygninger og lejligheder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Indberetningen skal endvidere redegøre for købsaftalens indhold, herunder for salgssummens størrelse. Købers fulde navn, cpr. nr., adresse samt evt. tlf. nr. og e-postadresse skal oplyses. Kopi af indberetningen skal sendes til Byggeskadefonden.

**Stk. 2.** Senest 3 måneder efter at der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde indbetaler boligorganisationen nettoprovenuet til Landsbyggefonden, jf. dog § 2.

**Stk. 3.** Boligorganisationen udarbejder hvert år som en del af årsregnskabet en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med salg i afdelingen i løbet af regnskabsåret, jf. lov om almene boliger m.v. § 75 j.

### Ansøgning om overførsel af nettoprovenu til dispositionsfonden

**§ 2** Landsbyggefonden kan efter ansøgning godkende, at ved salg i udsatte afdelinger, jf. § 11, kan nettoprovenuet helt eller delvist overføres til dispositionsfonden og anvendes til aktiviteter og initiativer i den almene boligorganisations afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende.

**Stk. 2.** Landsbyggefonden kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter stk. 1, inden der søges om ministerens godkendelse af salg. Fonden sender kopi af sin afgørelse til ministeren.

**Stk. 3.** Landsbyggefonden kan forlange, at ansøgning sker på et IT-baseret skema. Fonden meddeler sin afgørelse om godkendelse senest 2 måneder efter fyldestgørende ansøgningsgrundlag foreligger.

### Opgørelse af nettoprovenu

**§ 3** Af salgssummen afholdes rime-  
lige udgifter til

1. tilbagebetaling af beboerindskud,
2. forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån,
3. gebyrer og afgifter i forbindelse med

relaksation og indfrielse af afdelingens lån og omberegning af støtte,

4. omkostninger til udstykning og opdeling,
5. omkostninger til vurderinger,
6. betaling af de solgte boligers forholdsmæssige andel af et opsamlet driftsunderskud til afdelingen. Opgørelsen foretages på grundlag af seneste reviderede årsregnskab,
7. godtgørelse for lejernes forbedringer af det lejede,
8. udgifter til energimærkning og energiplan vedrørende de solgte boliger,
9. omkostninger til udarbejdelse af købsaftaler,
10. boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salgene, jf. § 16, nr. 3 i bekendtgørelse nr. 227 af 1. marts 2012,
11. lejetab svarende til maksimalt 12 måneders husleje i forbindelse med salg af ledige boliger,
12. ydelser i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen på den del af lånene, der indfries,
13. tilbagebetaling af støtte modtaget i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen,
14. eventuelle løbende bidrag til Byggeskedefonden, som ejerne af boliger, der er solgt, er pligtige at betale,
15. udgifter til rente- og afdragsfrie lån ydet til lejere, som har købt boliger,
16. udgifter til eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring samt udgift til ejerskifteforsikring efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
17. erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger og
18. andre udgifter i forbindelse med salget, herunder afdelingens omkostninger ved mellemfinansiering og andre udlæg.

**Stk. 2.** Af salgssummen indbetales 6.500 kr. pr. solgt bolig til den ejerforening, de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg.

## § 4 Til salgssummen lægges

1. lejernes erstatning for misligholdelse,
2. den del af afdelingens henlæggelser på overtagelsestidspunktet til periodisk fornyelse og istandsættelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel. Opgørelsen foretages på grundlag af seneste reviderede årsregnskab,
3. den del af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel. Opgørelsen foretages enten som afdelingens udgifter til normalistandsættelse vedrørende de solgte boliger, hvis lejeforholdet var ophørt på overtagelsesdagen, jf. § 26 i lov om leje af almene boliger eller som indestående på vedligeholdelseskonti vedrørende de solgte boliger på overtagelsesdagen, j. § 27 i samme lov,
4. indtægter i forbindelse med salgene, herunder forrentning af deponerede købesummer og
5. indtægter fra tilbagebetaling af tidligere ydede rente- og afdragsfrie lån.

**§ 5** Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i § 3, salgssummen tillagt beløb efter § 4 for salg efter lovens § 75 a og 75 b, stk. 2, dækkes underskuddet med et lån. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån, inklusive renter og nettoprovenuet efter § 3 reduceres tilsvarende.

**Stk. 2.** Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i § 3, salgssummen tillagt beløb efter § 4 for salg efter lovens § 75 b, stk. 1, dækkes underskuddet med et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inklusive renter og nettoprovenuet reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inklusive renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter lovens § 75 i, er tilbagebetalt, dækker Landsbyggefonden tabet med midler fra nybyggerifonden.

### Boligorganisationernes konti

**§ 6** For hver boligorganisation, der foretager indbetalinger efter lovens § 75 k vedrørende salg efter lovens § 75 b, stk. 1, oprettes en konto i Landsbyggefonden, hvor indbetalingerne registreres.

**Stk. 2.** Kontoen opskrives med boligorganisationens indbetalte nettoprovenu fra salg af boliger, jf. §§ 3-5. Eventuel nedskrivning ved negativt nettoprovenu foretages selv om saldoen bliver negativ.

**Stk. 3.** Kontoen nedskrives, når en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til almene familieboliger i henhold til lovens § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8 med et beløb, der svarer til statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til boligerne.

**Stk. 4.** Er kontoen ikke nedskrevet efter stk. 3 senest 10 år efter indbetalinger efter stk. 1, nedskrives kontoen med et beløb, der svarer til indbetalingen.

### Anvendelse af indestående på boligorganisationernes konti

**§ 7** De midler, som den almene boligorganisation indbetaler til Landsbyggefonden efter § 1, stk. 2, anvendes efter bestemmelserne i stk. 2-5 og §§ 8-10.

**Stk. 2.** Landsbyggefonden reserverer 10 pct. af indbetalingerne fra salg i udsatte afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 2 og fra salg i ikke udsatte afdelinger. Boligorganisationen har ret til at anvende midlerne til dispositionsformål, jf. lovens § 20, stk. 2-5, hvis Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midlerne, finder at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation og hvis udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, der er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger.

**Stk. 3.** Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefonden, inden foranstaltningerne iværksættes.

**Stk. 4.** Ansøgningen skal være vedlagt relevant ajourført materiale om afdelingens forhold, herunder om udlejningssituationen, beboersammensætningen og den byggetekniske tilstand, medmindre fonden allerede har de pågældende oplysninger. Tilsvarende ajourført materiale skal foreligge om boligorganisationens øvrige afdelinger i det område, hvor afdelingen er beliggende.

**Stk. 5.** Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen overføres midlerne til nybyggerifonden.

**§ 8** De midler, der ikke anvendes efter § 7, anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger, der modtager tilsagn efter lovens § 115, stk. 1-4, 6 og 8.

**Stk. 2.** Fordeling af midlerne mellem staten og den kommune, hvori salget er sket, fastsættes i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte til nye almene familieboliger og beregnes på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten.

**§ 9** Den statslige andel af midlerne overføres senest 3 måneder efter indbetalingen efter § 7 kontant til Statens Administration.

**§10** Den kommunale andel af midlerne overføres til en særskilt konto i Landsbyggefonden, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler efter § 7. Kommunens konto tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.

**Stk. 2.** Udbetaling af midlerne til kommunen sker kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger. Udbetalingen kan højst udgøre 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

**Stk. 3.** Midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto efter stk. 1, indbetales til nybyggerifonden.

**§11** Ved udsatte afdelinger forstås afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer, jf. lovens § 91 a, stk. 1. Det er en forudsætning, at afdelingen

1. er beliggende i et område som nævnt i lovens § 61 a,
2. er beliggende i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. lovens § 51 b,
3. er omfattet af lovens § 96 a,
4. inden for en periode på 5 år før ansøgningsstidspunktet har modtaget tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter lovens § 92, stk. 1 eller 2,
5. har ansøgt Landsbyggefonden om støtte efter lovens § 91, stk. 1, og som af fonden vurderes at være udsat, jf.

lovens § 91 a, stk. 1,

6. har ansøgt Landsbyggefonden om støtte efter lovens § 91 a, stk. 1 eller 2, og som af fonden vurderes at være udsat,
7. er omfattet af lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., eller
8. at Landsbyggefonden i øvrigt i forbindelse med salg af almene boliger efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. vurderes at være udsat, jf. § 91 a, stk. 1, i samme lov.

**Stk. 2.** Ansøgningen skal vedlægges Landsbyggefondens skriftlige bekræftelse af, at afdelingen er omfattet af stk. 1, nr. 3, 4, 5, 6, 7 eller 8, hvis dette lægges til grund for ansøgningen.

### Forskellige bestemmelser

**§12** Bestemmelsen i § 13 i Landsbyggefondens regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfonden, senest ændret den 8. februar 2007, finder ikke anvendelse, når salg er omfattet af lovens kap. 5 a.

**§13** For boliger solgt før den 1. juli 2011 gælder Regulativ om provenufonden af 12. januar 2006 indtil den 1. juli 2021.

**Stk. 2.** Indestående midler i provenufonden, som ikke er anvendt efter regulativets bestemmelser, overføres den 1. juli 2021 til nybyggerifonden.

Således vedtaget af bestyrelsen den 28. september 2012 til ikrafttræden den 1. oktober 2012.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har godkendt regulativet den 29. oktober 2012.

**Jesper Nygård**, formand





LANDSBYGGEFONDEN



*EAB's afd. Gjesingparken i Esbjerg  
Foto: Jørgen Jørgensen*