

Udskriftsdato: 21. december 2025

BEK nr 227 af 01/03/2012 (Gældende)

Bekendtgørelse om salg af almene familieboliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
j.nr. 2011-3761

Bekendtgørelse om salg af almene familieboliger

I medfør af § 75 m i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, fastsættes:

Ansøgning om salg

§ 1. Fælles ansøgning om godkendelse af salg af almene familieboliger efter lovens § 75 a indsendes af kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Stk. 2. Ansøgning om godkendelse af salg af almene familieboliger efter lovens § 75 b indsendes af kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen. Ansøgeren sender samtidig kopi af ansøgningen til henholdsvis boligorganisationen eller kommunalbestyrelsen.

§ 2. Ansøgningen skal for hver enkelt afdeling, der omfattes af salget, indeholde oplysning om

- 1) boligorganisationens navn og organisationsnummer i Landsbyggefonden,
- 2) afdelingens navn og afdelingsnummer i Landsbyggefonden,
- 3) afdelingens beliggenhedsadresse og ejendomsnumre for samtlige af afdelingens ejendomme,
- 4) det samlede antal boliger i afdelingen,
- 5) antallet af boliger, der er omfattet af salget, og
- 6) et skøn over boligernes værdi som ejerboliger på baggrund af told- og skatteforvaltningens normtal og vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering.

Stk. 2. Omfatter salget nærmere bestemte boliger i en afdeling, skal ansøgningen desuden indeholde oplysning om

- 1) adresse for disse boliger, og
- 2) antallet af de omfattede boliger, der har henholdsvis 1, 2, 3, 4, 5 eller flere rum, samt det samlede bruttoetageareal for hver kategori.

Stk. 3. Ved fælles ansøgning efter § 1, stk. 1, oplyses endvidere i hvilket omfang, der kan ske salg af ledige boliger.

§ 3. Hvis salget er besluttet af boligorganisationen, og hvis beslutningen omfatter boliger, der er nævnt i § 7, skal ansøgningen vedlægges kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 4. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan kræve yderligere oplysninger om salgene.

§ 5. Ved ansøgning om salg i en udsat afdeling skal der foreligge dokumentation for, at afdelingen er udsat. Det anses som dokumentation, 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 ansøgningstidspunktet 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) af 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.

§ 6. Ved ansøgning om salg efter § 1, stk. 2, skal ansøgeren på grundlag af et skøn over boligernes værdi som ejerboliger på baggrund af told- og skatteforvaltningens normtal og vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering, gennemsnitlige salgsomkostninger, indestående restgæld og det forventede samlede salg dokumentere, at det er sandsynligt, at salget vil indebære et nettooverskud på mindst 20 pct. af salgsprisen.

Gennemførelse af salg m.v.

§ 7. Følgende almene familieboliger kan kun omfattes af salg med kommunalbestyrelsens godkendelse:

- 1) Boliger, hvori der er etableret et kollektivt bofællesskab efter lovens § 3, stk. 2, § 51, stk. 3, eller § 51 a, stk. 1.
- 2) Boliger, som ved tilsagnet om offentlig støtte tidligere har været forbeholdt ældre og personer med handicap, eller som med offentlig støtte efter bistsandsloven er indrettet til denne gruppe, jf. lovens § 51, stk. 4.
- 3) Boliger opført med et bruttoetageareal større end 115 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem er stærkt bevægelseshæmmet, jf. lovens § 109, stk. 5.
- 4) Boliger, som har fået særlig støtte efter lovens § 142 b.

§ 8. Når afdelingsmødet har godkendt beslutningen om salg, og godkendelsen efterfølgende er blevet bekræftet, jf. lovens § 75 c, skal boligorganisationens bestyrelse uden unødigt ophold

- 1) udarbejde vedtægter for en kommende ejerforening eller grundejerforening,
- 2) fastsætte fordelingstal for kommende ejerlejligheder og
- 3) gøre lejerne bekendt med et skøn over boligernes værdi som ejerboliger på baggrund af told- og skatteforvaltningens normtal og vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering.

Stk. 2. Bestyrelsen gør lejerne bekendt med et aktuelt skøn over boligernes værdi, hver gang der sker ændring af normtallene, jf. stk. 1, nr. 3.

Stk. 3. Afdelingsmødet og kommunalbestyrelsen godkender vedtægter og fordelingstal. Så længe afdelingen er omfattet af en ejerforening, som er etableret i forbindelse med salg efter lovens kapitel 5 a, godkender kommunalbestyrelsen efterfølgende ændringer af vedtægterne. Eventuelle tvister mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om vedtægter og fordelingstal afgøres af kommunalbestyrelsen i forbindelse med dennes godkendelse.

§ 9. En ledig bolig kan sættes til salg, hvis den ikke skal stilles til rådighed for kommunal anvisning efter lovens § 59, stk. 1 eller 2, eller er omfattet af en aftale om udlejning til brug for midlertidig genhusning efter lovens § 51, stk. 6.

§ 10. Foreligger der ikke et budget for den ejerforening, som boligen bliver omfattet af efter salget, skal boligorganisationen inden iværksættelse af opdeling i ejerlejligheder udarbejde et forslag til budget for den kommende ejerforening, når en eller flere lejere har meddelt boligorganisationen, at de ønsker at købe deres bolig, eller når boligorganisationen beslutter at sætte en ledig bolig til salg.

Stk. 2. Inden iværksættelse af matrikulær udstykning skal boligorganisationen oplyse køberne om det forventede kontingent til en grundejerforening, når en eller flere lejere har meddelt boligorganisationen, at de ønsker at købe deres bolig, eller når boligorganisationen beslutter at sætte en ledig bolig til salg.

§ 11. Ved opdeling i ejerlejligheder udlægges afdelingens fællesarealer og fællesanlæg som fællesejendom. Når særlige forhold gør sig gældende, kan kommunalbestyrelsen godkende, at fællesareal og fællesanlæg udlægges som særejeendom.

Stk. 2. Ved udstykning træffer boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutning om, i hvilket omfang fællesareal og fællesanlæg skal overdrages til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg. Hvor fællesareal og fællesanlæg overdrages til en grundejerforening, sker dette vederlagsfrit for grundejerforeningen. Kontin-

gent til grundejerforeningen fastsættes således, at grundejerforeningen af indtægterne kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften af det overdragede areal og anlæg.

Stk. 3. Boligorganisationen skal lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at ejendom, som er overdraget efter stk. 2, ikke kan belånes, og at salg af ejendommen kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe afdelingen er medlem af grundejerforeningen. Boligorganisationen skal desuden lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at ved grundejerforeningens videresalg af ejendom, som er overdraget efter stk. 2, udbetales salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne af grundejerforeningen.

Stk. 4. Boligorganisationen skal lade tinglyse deklaration på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og på de boliger, der sælges, om pligt til medlemskab af grundejerforeningen og om udelukkende brugsret til fællesarealer og fællesanlæg.

Stk. 5. De deklarationer, der er nævnt i stk. 3 og 4, gøres uopsigelige med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk. 6. Der kan ydes støtte fra Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, dispositionsfonden og kommunalbestyrelsen til afdelingens udgifter til fællesarealet eller fællesanlægget i samme omfang, som hvis arealet eller anlægget henhørte under afdelingen.

§ 12. Når en lejer har anmodet om at købe sin bolig, fastsætter boligorganisationen en frist for, hvornår overtagelsen senest skal finde sted.

Stk. 2. Hvis en lejer, der har fået vurderet sin bolig efter lovens § 75 g, stk. 2, 1. pkt., ikke overtager boligen inden for den frist, som er fastsat af boligorganisationen, skal lejerens betale 50 pct. af udgiften til vurderingen af boligen, dog 25 pct. af udgiften, hvis vurderingen foretages af to ejendomsmæglere, jf. lovens § 75 g, stk. 2, 2. pkt. Inden iværksættelse af opdeling i ejerlejligheder eller udstykning og vurdering skal lejerens stille sikkerhed for sin andel af udgiften til vurderingen. Hvis vurderingen overstiger den værdi, som er oplyst efter § 8, stk. 1, nr. 3, eller § 8, stk. 2, med mere end 20 pct., afholder afdelingen hele udgiften til ejendomsmæglerne.

Indfrielse af afdelingens lån

§ 13. Afdelingens lån indfries med virkning for låntagers betaling fra overtagelsesdagen i samme forhold, som låntagers betaling på de solgte boliger udgør af låntagers samlede betaling på de omfattede lån.

Stk. 2. Omfatter afdelingen integrerede erhvervs- og institutionsarealer, indfries lån alene i det omfang, de vedrører boligerne. Indfrielse sker i samme forhold, som låntagers betaling på de solgte boliger udgør af låntagers betaling på lån vedrørende boligerne.

Stk. 3. Lån optaget til individuelle forbedringer indfries kun ved salg af de forbedrede boliger. Lånene indfries med virkning for låntagers betaling fra overtagelsesdagen i samme forhold, som låntagers betaling på lån til individuelle forbedringer i de solgte boliger udgør af låntagers samlede betaling på de omfattede lån.

Stk. 4. Låntagers betaling opgøres som betalingen ved seneste termin før overtagelsesdagen.

§ 14. Ved indfrielsen nedsættes låntagers betaling med virkning fra overtagelsesdagen svarende til låntagers betaling på den del af lånet, der er indfriet. Låntagers betaling reguleres herefter som hidtil. Udamortiseres et lån i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen, nedsættes låntagers betaling på dette lån tilsvarende indtil udamortiseringen. Tilsvarende nedsættes de likvide midler, der indgår i dispositionsfonden efter lovens § 20, stk. 1, nr. 4 og 6-8, med virkning fra lånets udamortisering.

Stk. 2. Ved indfrielsen reguleres den løbende støtte med virkning fra overtagelsesdagen, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på lånet. Udamortiseres et lån i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen, reguleres støtten til dette lån tilsvarende indtil udamortiseringen.

Stk. 3. Boligorganisationen opgør behovet for indfrielse af lån, herunder hvilke lån der skal indfries og fordelingen heraf på de enkelte lån, jf. § 15. Opgørelsen indsendes til Statens Administration til godkendelse inden indfrielsen.

Stk. 4. Statsgarantier, kommunale garantier samt alle regarantier vedstås. Vedståelsen indhentes ved indfrielsen eller efterfølgende.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen yder garanti for den del af restgælden på indestående lån, som efter den forholdsmæssige indfrielse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 15. Afdelingens lån opdeles i følgende kategorier:

- 1) Lån til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum, hvortil der ydes eller har været ydet statslig støtte.
- 2) Lån til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum, hvortil der ydes eller har været ydet statslig støtte, og hvortil kommunen refunderer eller har refunderet en del af støtten.
- 3) Lån til finansiering af udbedring af byggeskader m.v., hvortil der ydes eller har været ydet statslig støtte.
- 4) Lån til finansiering af udbedring af byggeskader m.v., hvortil der ydes eller har været ydet statslig støtte, og hvortil kommunen refunderer eller har refunderet en del af støtten.
- 5) Lån til finansiering af arbejder i afdelingen, hvortil Landsbyggefonden yder eller har ydet støtte.
- 6) Andre lån, hvortil der ikke ydes støtte, bortset fra evt. kommunegaranti.
- 7) Lån til indløsning af hjemfaldsforpligtelse.
- 8) Statslån til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum.
- 9) Grundkapitallån ydet af staten.
- 10) Grundkapitallån ydet af kommunalbestyrelsen.
- 11) Grundkapitallån ydet af Landsbyggefonden.
- 12) A-lån ydet af Landsbyggefonden.
- 13) Driftsstøttelån ydet af et kreditinstitut.
- 14) Driftsstøttelån ydet af staten.
- 15) Driftsstøttelån ydet af kommunalbestyrelsen.
- 16) Driftsstøttelån ydet af Landsbyggefonden.
- 17) Driftsstøttelån ydet af boligorganisationen.
- 18) Andre lån ydet af boligorganisationen.
- 19) Lån ydet af administrationsorganisationen.
- 20) Pengeinstitutlån.

Stk. 2. Er der inden for hver af de kategorier, der er nævnt i stk. 1, to eller flere lån med tilnærmelsesvis samme vilkår, sker den forholdsmæssige indfrielse alene af ét af lånene, og således at reduktionen i låntagers betaling det første år på dette ene lån svarer til reduktionen i låntagers betaling, hvis hvert enkelt lån var blevet forholdsmæssigt indfriet. Ved lån med tilnærmelsesvist samme vilkår forstås lån, hvor forskellen i restløbetid ikke overstiger 2 år, og hvor forskellen i ydelsesprocenten ikke overstiger 1 pct. point. Er restløbetiden mindre end 10 år, må forskellen i restløbetid ikke overstige 1 år.

Stk. 3. Kan der ikke ske indfrielse efter stk. 2, og udgør indfrielsesbeløbet mindre end 10.000 kr., kan der ske indfrielse af et andet lån inden for samme kategori, således at reduktionen i låntagers betaling svarer til reduktionen af låntagers betaling ved indfrielse af hvert enkelt lån.

Stk. 4. Det er en forudsætning for indfrielse efter stk. 2 og 3, at de samlede omkostninger herved ikke overstiger de samlede omkostninger ved indfrielse af hvert enkelt lån.

Opgørelse af nettoprovenu

§ 16. Ved opgørelse af nettoprovenuet efter lovens § 75 j, stk. 1, iagttager boligorganisationen følgende:

- 1) De solgte boligers forholdsmæssige andel af afdelingens henlæggelser til periodisk fornyelse og istandsættelse, jf. lovens § 75 j, stk. 3, nr. 2, og af et opsamlet driftsunderskud i afdelingen, jf. lovens § 75 j, stk. 2, nr. 6, opgøres på grundlag af seneste reviderede årsregnskab. De solgte boligers forholdsmæssige andel opgøres efter samme forhold som nævnt i § 13, stk. 1.
- 2) De solgte boligers forholdsmæssige andel af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, jf. lovens § 75 j, stk. 3, nr. 3, opgøres 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, jf. § 27 i samme lov.
- 3) Ved opgørelse af boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salget, jf. lovens § 75 j, stk. 2, nr. 10, indgår administrationsudgifter forbundet med udførelsen af boligorganisationens opgaver efter lovens § § 75 f, 75 j, 75 k og 75 l samt opgaver efter denne bekendtgørelse.

Regnskabsaflæggelse

§ 17. 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.

Stk. 2. I opgørelsen indgår

- 1) salgssummen for de solgte boliger, jf. lovens § 75 g,
- 2) samtlige beløb, der fratrækkes salgssummen, jf. lovens § 75 j, stk. 2 og 4,
- 3) samtlige beløb, der tillægges salgssummen, lovens jf. § 75 j, stk. 3, og
- 4) nettoprovenuet, jf. lovens § 75 j, stk. 1.

Stk. 3. Opgørelsen skal indeholde særskilte oplysninger om salgssummen for hver enkelt solgt bolig samt boligens adresse.

§ 18. I tilknytning til regnskabet afgiver boligorganisationen en beretning, hvori nærmere redegøres for årets salg. Der redegøres herunder for eventuelle særlige problemer i tilknytning til salgets gennemførelse, for de foranstaltninger, der er iværksat til løsning af problemerne, og for forhold, som revisor måtte have påtalt.

Ikrafttræden

§ 19. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. marts 2012.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1436 af 14. december 2005 om salg af almene familieboliger.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 1. marts 2012

CARSTEN HANSEN

/ Mikael Lynnerup Kristensen