Udskriftsdato: 1. januar 2026

VEJ nr 9706 af 11/09/2023 (Gældende)

Vejledning om kommunal garanti efter almenboliglovens § 98 for lån til ekstraordinær renovering af almene boliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligstyrelsen, j.nr. 2023-3195

Vejledning om kommunal garanti efter almenboliglovens § 98 for lån til ekstraordinær renovering af almene boliger

1. Indledning

Ifølge § 98 i lov om almene boliger m.v. kan kommuner yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder af almene boliger.

I denne vejledning redegøres for, hvordan kommunerne kan anvende muligheden for at yde garanti for nævnte lån.

Der henvises i det følgende til ovennævnte lov, når ikke andet er anført.

§ 98, stk. 1:

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.

2. Garantistillelsen, herunder de omfattede lånetyper

Almenboligloven indeholder bestemmelser om, i hvilke tilfælde kommunen kan yde en garanti.

Lovens § 98 omhandler kommunens mulighed for at give garanti for lån til ekstraordinære forbedringsarbejder. Kommunen har med hjemmel i bestemmelsen mulighed for at meddele en garanti, hvis betingelserne for at kunne give en garanti for opfyldt.

Kommunal garanti stillet med hjemmel i almenboligloven påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 1580 af 17.12.2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. (lånebekendtgørelsen). Efter bestemmelsen henregnes meddelte garantier for lån til almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger således ikke til kommunens låntagning.

Det fremgår af § 98, stk. 1, at kommunens garanti kan ydes for lån med en maksimal løbetid på 30 år.

Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer (herefter benævnt realkreditlån eller realkreditlignende lån), jf. § 118, stk. 4.

Det bemærkes, at den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden, jf. § 127, 4. pkt.

3. Garantiens omfang

Garantien efter almenboliglovens § 98 beregnes i overensstemmelse med almenboliglovens § 127, 2-3. pkt., hvilket betyder, at garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Ejendommens markedsværdi baseres på en rentabilitetsberegning.

Garantien omfatter til enhver tid en så stor del af lånets restgæld samt evt. forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen.

Når et kreditinstitut yder et realkreditlån eller realkreditlignende lån til en ejendom med almene boliger, gælder ifølge realkreditlovgivningen som udgangspunkt en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi.

Når kommunen udsteder en garanti, er der mulighed for, at et kreditinstitut kan yde et lån, der overstiger lånegrænsen på 80 pct.

Ejendommens markedsværdi kan i sagens natur afvige fra anskaffelsessummen og vil derved kunne ligge på et lavere niveau end denne. Hvis den eksisterende gæld herefter overstiger lånegrænsen på 80 pct., eller hvis et nyt lån medfører overskridelse heraf, kan en kommunal garanti give mulighed for at optage et realkreditlån eller et realkreditlignende lån.

4. Hvad forstås ved ekstraordinære renoveringsarbejder?

Det er ikke defineret i almenboligloven, hvad der skal forstås ved ekstraordinære renoveringsarbejder i relation til § 98.

Det er derfor kommunen, der skal foretage en konkret vurdering af, om et arbejde kan anses at have karakter af en ekstraordinær renovering.

Boligministeriet har i en tidligere fortolkning udtalt følgende vedrørende udstrækningen af lovens § 98: "… Efter ministeriets opfattelse vil rene forbedringsarbejder derfor ikke være omfattet af § 98, stk. 1. Det gælder uanset formålet med forbedringsarbejderne, altså også selvom der vurderes at være et boligsocialt behov…"

Social- og Boligstyrelsen finder på grundlag af den nyere udvikling på almenboligområdet anledning til at præcisere den tidligere vurdering.

Til brug for kommunens vurdering kan følgende forhold tages i betragtning:

A) Arbejder foranlediget af påtrængende byggetekniske problemer
Garantien kan benyttes til at sikre finansiering af afhjælpning af påtrængende byggetekniske problemer, herunder byggeskader og byggeskadelignende problemer. Afhjælpning af sundhedsskadelige forhold, f.eks. skimmelsvamp og pcb, betragtes også som omfattet af denne kategori af arbejder. Der skal være tale om større arbejder, som det ikke er muligt at finansiere alene med henlagte midler, som afdelingen har sparet op.

Kommunens garanti efter § 98 skal ikke nødvendigvis være begrænset til finansiering af afhjælpning af det opståede byggetekniske problem. Renoveringsbegrebet indebærer, at der under hensyn til ejendommens konkrete behov kan ske en mere gennemgribende og helhedsorienteret indsats for at bringe ejendommen i god vedligeholdelsesstand.

Et renoveringsprojekt, som omfatter større arbejder relateret til påtrængende, byggetekniske problemer, kan anses for ekstraordinært, selv om projektet også omfatter andre arbejder, herunder modernisering og forbedring, hvis der er tale om et samlet og sammenhængende projekt.

B) Arbejder, hvor der ikke er påtrængende byggetekniske problemer
Arbejder kan undtagelsesvist og i helt særlige tilfælde anses som ”ekstraordinær renovering”, uanset at der ikke forekommer påtrængende byggetekniske problemer.

Som eksempler på sådanne tilfælde kan nævnes:

- Renoveringsarbejder, der er nødvendige for, at boligerne kan opfylde deres formål, jf. § 5 b.
- Renoveringsarbejder, der er nødvendige for at afhjælpe alvorlige driftsøkonomiske problemer eller risiko herfor, herunder f.eks. fortsatte underskud eller lejeledighed.
- Renoveringsarbejder der er nødvendige for at forebygge, at der opstår alvorlige bygningsmæssige problemer, som medfører, at boligerne skal nedrives eller sælges.

Et mindre antal almene afdelinger har en særlig udfordring med at finansiere ekstraordinære renoveringer. Dette skyldes, at ejendommene oprindeligt er finansieret med indekslån, hvorfor restgælden i en mangeårig periode er så stor, at der ikke er friværdi i ejendommene, som kan belånes. For sådanne ejendomme kan kommunen yde en garanti efter § 98, når der foreligger situationer, som er omfattet af ovenstående gennemgang, jf. pkt. A-B.

Der er i stigende grad opmærksomhed på muligheden for at gennemføre tiltag vedrørende bæredygtighed, fx energirenovering, i forbindelse med renoveringsprojekter (jf. Landsbyggefondens støtteordninger herom). Det er Social- og Boligstyrelsens opfattelse, at der efter de gældende bestemmelser i § 98 ikke er hjemmel til at yde garanti for lån, der alene har til hensigt at gøre boligerne mere klimavenlige og energieffektive. Et renoveringsprojekt, som anses for ekstraordinært, jf. pkt. A-B, fx fordi det omfatter presserende byggetekniske arbejder, kan som nævnt også omfatte en mere gennemgribende og helhedsorienteret indsats for at bringe ejendommen i god stand. Tiltag, som skal gøre en ejendom mere klimavenlig og energieffektiv kan indgå heri. En garanti vil alene kunne ydes, hvis renoveringsarbejdet omfatter arbejder/situationer, som giver renoveringsarbejdet ekstraordinær karakter, jf. pkt. A-B.

5. Henlæggelser til vedligeholdelse og ekstraordinære renoveringer

Ved større renoveringsprojekter, herunder opretning som følge af byggetekniske problemer, kan en betragtelig del af arbejderne ofte kategoriseres som vedligeholdelsesarbejder i den forstand, at de lovligt vil kunne finansieres af henlagte midler til vedligeholdelse. Det står herved i modsætning til forbedringsarbejder.

Finansiering af vedligeholdelsesarbejder i almene boliger skal som udgangspunkt ske ved, at der henlægges til de fremtidige arbejder. Midlerne vil derved være til stede, når udgiften skal afholdes.

Opstår der imidlertid en situation, hvor der ekstraordinært *ikke* er henlagt tilstrækkelige midler til gennemførelse af presserende arbejder, f.eks. fordi bygningsdele er blevet hurtigere nedbrudt eller nedslidt end forudsat, må der imidlertid søges anden finansiering af arbejderne. I den forbindelse kan finansiering ved lånoptagelse på grundlag af en § 98-garanti overvejes.

En kommune, som yder garanti efter § 98, bør i forbindelse med sagsbehandlingen undersøge, om den afdeling, som modtager garantien, hidtil har henlagt tilstrækkelige midler til vedligeholdelse, og sikre, at de årlige henlæggelser fremover vil være på et passende niveau.

Ud over finansiering med henlagte midler kan andre interne midler i en boligorganisation inddrages i finansieringen af ekstraordinære renoveringer. Der kan f.eks. være tale om støtte fra boligorganisationens dispositionsfond.

6. Ekstern støtte til ekstraordinære renoveringer

Der kan ud over lån med kommunal garanti efter § 98 ydes støtte til en almen boligafdeling efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning, jf. § 91. Støtten har form af løbende ydelsesstøtte til optagne lån fra et kreditinstitut, og staten garanterer for lånene. Der stilles desuden en kommunal regaranti over for staten og en regaranti fra Landsbyggefonden over for kommunen efter § 91, stk. 13-14. I modsætning hertil er det alene kommunen, som yder garanti for lån efter § 98.

Et renoveringsprojekt, som modtager støtte fra Landsbyggefonden efter § 91, kan have behov for supplerende finansiering, hvis ikke alle arbejderne er omfattet af tilsagnet om renoveringsstøtte. En kommunal garanti for lån til nogle af arbejderne i projektet kan give mulighed for at finansiere projektet i sin helhed.

Det bemærkes, at der for støttede ungdomsboliger, som har modtaget tilsagn om støtte før 1. juli 1986, er etableret en særligt støtteordning med henblik på ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 100.

Social- og Boligstyrelsen, den 11. september 2023