Udskriftsdato: 26. december 2025

VEJ nr 9593 af 27/06/2025 (Gældende)

Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin.,
Social- og Boligstyrelsen, j.nr. 2024-11275

Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Indledning

Med virkning fra den 1. juli 2025 har Social- og Boligstyrelsen udstedt en ny bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Denne vejledning indeholder en gennemgang af den nye bekendtgørelse.

Vejledningen afløser den hidtil gældende vejledning fra juli 1998 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Målgruppen for vejledningen er primært de almene boligorganisationer og beboerne i de almene boliger. Vejledningen kan endvidere anvendes af kommunerne i forbindelse med deres tilsyn med boligorganisationerne.

Når der i vejledningen henvises til "bekendtgørelsen", menes der *bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.*

Når der i vejledningen henvises til ”en boligorganisation”, menes der en *almen boligorganisation.*

De sideaktiviteter, som kunne udføres i medfør af tidligere bekendtgørelser om sideaktiviteter, og som fortsat kan udføres efter overgangsreglerne i bekendtgørelsens § 36, omtales som hovedregel ikke.

Kapitel 1

Anvendelsesområde

Bekendtgørelsen gælder for almene boligorganisationer og deres afdelinger, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 1.

Flere af bestemmelserne i bekendtgørelsen gælder endvidere for selvejende institutioner, der ejer almene ældre- og ungdomsboliger, jf. § 1, stk. 2-3.

Almene administrationsorganisationer omfattes som udgangspunkt også af bekendtgørelsen. Der er dog en række bestemmelser, som ikke gælder for de almene administrationsorganisationer, jf. § 1, stk. 4.

Kapitel 2

Almindelige bestemmelser

2.1. Kerneaktiviteter

2.1.1. Hvad forstås der ved kerneaktiviteter?

Det fremgår af almenboliglovens § 6, stk. 1, at en boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere *almene boliger* med tilhørende fællesfaciliteter.

En boligorganisation kan udføre samme opgaver med *andre boliger, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte* efter almenboligloven, efter tidligere love om boligbyggeri, efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap og efter byggestøtte- og kollegiestøttelovgivningen, eller som er *omfattet* af disse love.

Som eksempel på sidstnævnte bestemmelse om boliger, som *er omfattet* af en af ovennævnte love, kan nævnes boliger, som en boligorganisation køber af en privat udlejer. Når boligorganisationen overtager boligerne, bliver de omfattet af almenboligloven og derved også en del af boligorganisationens kerneaktiviteter.

2.1.2. Hvad er en selvejende institutions kerneaktiviteter?

Almenboliglovens § 6, stk. 1, gælder også for selvejende institutioner, der ejer almene ældre- eller ungdomsboliger, jf. lovens § 31, stk. 2. Disse institutioner kan derfor udføre samme kerneaktiviteter som boligorganisationerne.

2.2. Sideaktiviteter

2.2.1. Hvad forstås der ved sideaktiviteter?

En boligorganisation kan ud over kerneaktiviteterne udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed, jf. almenboliglovens § 6, stk. 2.

De aktiviteter, som en boligorganisation eller en afdeling udfører ud over kerneaktiviteterne, kaldes sideaktiviteter, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 1.

Det fremgår af bekendtgørelsens kapitel 3, hvilke sideaktiviteter en boligorganisation eller en afdeling kan udføre, jf. § 2, stk. 2. En boligorganisation og en afdeling kan således kun udføre de aktiviteter, som er omtalt i bekendtgørelsens kapitel 3, eller som falder ind under kerneaktiviteterne.

2.2.2. Selvejende institutioners sideaktiviteter

En selvejende institution, der ejer almene ældre- eller ungdomsboliger, kan udføre en del af de sideaktiviteter, som er omtalt i kapitel 3, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2 og 3. En selvejende institution kan således kun udføre de aktiviteter, som der henvises til i § 1, stk. 2 og 3, eller som falder ind under kerneaktiviteterne.

2.3. Sideaktivitetsselskaber

2.3.1. Hvad er et sideaktivitetsselskab?

Flere sideaktiviteter skal af konkurrencemæssige grunde udføres igennem et skattepligtigt selskab.

Der kan være krav herom ved udlejning af erhvervsarealer, udlejning af tagareal og facade til solcelleanlæg, administration af private ejendomme, salg af ejendomsservice, deltagelse i arealudviklingsselskaber og salg af driftskoncepter m.v., jf. bekendtgørelsens §§ 7-8, § 16, stk. 4, § 20, § 23, § 27 og § 29.

Det skattepligtige selskab kaldes et sideaktivitetsselskab, jf. bekendtgørelsens § 3.

Det fremgår af selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, at et sideaktivitetsselskab ikke er omfattet af den skattefrihed, som normalt gælder for boligorganisationer.

2.3.2. Kommunal godkendelse

Når en boligorganisation ønsker at etablere og foretage indskud i et sideaktivitetsselskab, skal boligorganisationen ansøge kommunalbestyrelsen om godkendelse heraf.

Kommunalbestyrelsen kan efter bekendtgørelsens § 4, stk. 1, godkende en ansøgning, når følgende betingelser er opfyldt:

1) Selskabet er et aktie- eller anpartsselskab, hvori boligorganisationen ejer mindst 10 pct. af aktie- eller anpartskapitalen.
2) Selskabet forpligtes udelukkende af forhold, der vedrører sideaktiviteter godkendt efter bekendtgørelsen.
3) Boligorganisationen hæfter kun med sit indskud for tab i selskabet.
4) Selskabet tegner en professionel ansvarsforsikring med en passende forsikringssum mod tab som følge af rådgivningsfejl, når selskabet udfører de i bekendtgørelsens § 20 og § 27 nævnte aktiviteter.
5) Indskuddet foretages efter markedsøkonomiske investeringsprincipper med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler.

Kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse om, hvorvidt boligorganisationen skal eje alle aktier eller anparter i sideaktivitetsselskabet, jf. § 4, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan således godkende, at ejerkredsen omfatter andre end boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere godkende, at det samme selskab udfører flere sideaktiviteter, jf. § 4, stk. 3.

2.3.3. Relationen mellem sideaktivitetsselskabet og boligorganisationen

Sideaktivitetsselskabet er økonomisk og juridisk adskilt fra boligorganisationen. Hvis sideaktivitetsselskabet f.eks. går konkurs, vil boligorganisationen ikke tabe mere end sit indskud.

Adskillelsen mellem boligorganisationen og sideaktivitetsselskabet er dog ikke til hinder for, at boligorganisationen deltager i sideaktivitetsselskabets ledelse, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 4.

Boligorganisationen kan endvidere mod dækning af sine omkostninger udlåne medarbejdere, driftsmateriel m.v. til et sideaktivitetsselskab, jf. bekendtgørelsens § 5.

2.4. Afdelinger for sideaktiviteter

2.4.1. Hvad forstås ved en afdeling?

Inden for den almene boligsektor benyttes ”afdeling” som en betegnelse for en selvstændig regnskabsmæssig enhed. En afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen, jf. almenboliglovens § 16.

Når der er krav om, at aktiviteter skal udskilles i afdelinger, betyder det, at indtægter og udgifter vedrørende aktiviteterne ikke indgår i boligorganisationens almindelige regnskab.

Der skelnes mellem almene og ikke-almene afdelinger. At en afdeling er ikke-almen, betyder bl.a., at afdelingen ikke kan indgå i fælles forvaltning af opsparede midler med andre afdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 50, stk. 3.

Reglerne om afdelinger gennemgås nærmere i *Vejledning om drift af almene boliger m.v.*

2.4.2. Sideaktivitetsafdelinger

Det er et krav efter driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, at der skal være særlige almene afdelinger for følgende sideaktiviteter:

1) Administration af boliger, institutioner, servicearealer m.v., som ikke ejes af boligorganisationen eller af en afdeling.

2) Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed.
3) Indskud m.v. i andre virksomheder.
4) Ferieboliger for beboere og ansatte, som er etableret inden 1. januar 2010, eller som er omfattet af bindende aftale om etablering heraf inden nævnte dato.

Disse afdelinger kaldes ”sideaktivitetsafdelinger”.

2.4.3. Servicearealer

En særlig almen afdeling kan have skøde på servicearealer, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 3, og driftsbekendtgørelsens 24, stk. 3.

Når en boligorganisation administrerer servicearealer, som kommunen ejer, omfattes administrationen af nr. 1 i afsnit 2.4.2. Det samme gælder ved administration af andre boligorganisationers servicearealer.

Servicearealer omtales i afsnit 12.3.

2.4.4. Kapitel 12-institutioner

En særlig almen afdeling kan have skøde på kapitel 12-institutioner, jf. bekendtgørelsens § 9, driftsbekendtgørelsens 24, stk. 3, og almenboliglovens § 161, stk. 3. Kapitel 12-institutioner kan dog indgå i en boligafdeling, hvis de er etableret før den 1. januar 1997, jf. almenboliglovens § 163, stk. 3.

Kapitel 12-institutioner omtales i kapitel 4.

2.4.5. Erhvervsarealer

En boligorganisation skal oprette ikke-almene afdelinger for erhvervsarealer, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 1, og driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 6. Erhvervsarealer kan dog indgå i en boligafdeling, hvis de er etableret før den 1. januar 1992, eller hvis de havde almennyttig status før denne dato, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 2.

Det er også muligt i enkelte tilfælde efter de nugældende regler, at erhvervsarealer kan indgå i boligafdelinger, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2 og 3, og § 14, stk. 2. Der henvises til hhv. afsnit 3.1 og kapitel 9.

Kapitel 3

Erhvervsarealer

3.1. Etablering af erhvervsarealer

3.1.1. Godkendelse af etablering af erhvervsarealer

Der kan være et ønske om at etablere erhvervsarealer i et byggeri med almene boliger til brug for butikker, lægepraksis, værksteder, foreninger m.v. Etablering af erhvervsarealer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der kan ikke ydes offentlig støtte til etablering af erhvervsarealer, jf. støttebekendtgørelsens § 8, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan godkende en ansøgning om etablering af erhvervsarealer, når følgende betingelser er opfyldt, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 1:
1) Der er behov for erhvervsarealerne for at skabe et levende og varieret boligområde eller sikre beboerne nærhed til indkøbsmuligheder, serviceydelser og sundhedstilbud.
2) Der er et passende forhold mellem omfanget af erhvervsarealerne og boligarealet.

3) Erhvervsarealerne udskilles i en særlig afdeling, som har skøde på arealerne.

3.1.2. Behov for erhvervsarealer i boligområdet

Der kan være behov for at etablere erhvervsarealer for at skabe et levende og varieret boligområde. Erhvervsarealer kan f.eks. bidrage til at skabe liv i et område, som fortrinsvist består af boliger og har karakter af en soveby. Erhvervsarealer kan også anvendes til at gøre et problemramt boligområde mere attraktivt og derved tiltrække en bredere kreds af boligsøgende.

Der kan også være behov for erhvervsarealer for at sikre beboerne indkøbsmuligheder, serviceydelser og sundhedstilbud i et ellers velfungerende boligområde.

3.1.3. Omfanget af erhvervsarealer i forhold til boligarealet

Der skal være et passende forhold mellem omfanget af erhvervsarealer og boligareal. Der kan f.eks. ikke etableres erhvervsarealer i et sådant omfang, at et byggeri med almene boliger mister sin karakter af primært at være et boligområde.

3.1.4. Oprettelse af særlig afdeling for erhvervsarealerne

Erhvervsarealer må som hovedregel ikke indgå i en boligafdeling, men skal indgå i en særlig afdeling, som har skøde på erhvervsarealerne. Hvis erhvervsarealerne skal etableres i et eksisterende byggeri med almene boliger, må der enten ske udmatrikulering eller opdeling i ejerlejligheder.

Som nævnt i afsnit 2.4.5 har en afdeling for erhvervsarealer *ikke-almen* status.

Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at der ikke sker udskillelse af erhvervsarealerne i en særlig afdeling ved omdannelse af boliger til erhvervsarealer, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen kan også godkende, at erhvervsarealer indgår i en boligafdeling, når erhvervsarealer etableres ved mindre på- og tilbygninger til eksisterende afdelinger, ved indretning af uudnyttede tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når dette skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med boligorganisationens og afdelingens økonomiske forhold, jf. § 6, stk. 3.

Før den 1. januar 1992 kunne erhvervsarealer indgå som en del af en boligafdeling. Der findes derfor fortsat boligafdelinger, som lovligt indeholder erhvervsarealer.

Uanset hvilken afdeling, som erhvervsarealerne indgår i, kan boligorganisationen administrere opførelse og drift af arealerne, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 4.

3.2. Udlejning af erhvervsarealer

3.2.1. Udlejning gennem et sideaktivitetsselskab

Af konkurrencemæssige hensyn skal erhvervsarealer som hovedregel udlejes gennem et skattepligtigt selskab til markedslejen, jf. afsnit 2.3.1.

Udlejning af erhvervsarealerne sker ved, at arealerne først udlejes til et sideaktivitetsselskab. Lejen skal svare til balancelejen med tillæg af værdien af grundkapitallån og offentlig garanti for lån, jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 1. Den afdeling, som har skøde på erhvervsarealerne, modtager lejen.

Sideaktivitetsselskabet fremlejer herefter erhvervsarealerne til den, der f.eks. ønsker at drive butik. Udlejning skal ske til markedslejen, jf. § 7, stk. 2, og almenboliglovens § 45, stk. 3. Sideaktivitetsselskabet modtager lejen og betaler skat af eventuelt overskud.

3.2.2. Udlejning uden sideaktivitetsselskab

Pligten til at udleje gennem et sideaktivitetsselskab kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved byggerier, der har et meget begrænset omfang og ved begrænsede udvidelser af eksisterende erhvervsarealer, jf. § 7, stk. 3. Udlejning skal ske til markedslejen. Den afdeling, som har skøde på erhvervsarealerne, modtager lejen.

3.3. Udlejning til en lavere leje end balancelejen

3.3.1. Grundlæggende krav

Der kan være et ønske om at udleje erhvervsarealer, selv om markedslejen er lavere end balancelejen.

Udlejning for et lavere beløb end balancelejen kan kun ske til en række nærmere definerede virksomheder, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1. Udlejning skal ske med kommunalbestyrelsens godkendelse gennem et sideaktivitetsselskab.

3.3.2. Mindre dagligvarebutikker

Der kan ske udlejning til en mindre dagligvarebutik, hvorved forstås en butik med et areal på højst 250 m2, der udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer, når
- butikken er beliggende i et yderområde, jf. almenboliglovens § 182, stk. 3, eller i et udsat boligområde, jf. lovens § 61 a, stk. 1, og
- der mangler indkøbsmuligheder for beboerne i området.

Det nævnte maksimumsareal på 250 m2 er inklusive lager- og personalerum m.v.

Som eksempler på dagligvarer kan nævnes fødevarer, rengøringsmidler, aviser og blade. Bestemmelsen må forstås sådan, at mere end 50 pct. af butikkens omsætning udgøres af dagligvarer.

3.3.3. Opstartsvirksomheder

Der kan ske udlejning til en opstartsvirksomhed, hvorved forstås en virksomhed, der er etableret for at afprøve, om der er økonomisk grundlag for at drive virksomheden, når
- virksomheden er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, og
- lejeperioden højst er på 4 år.

3.3.4. Socialøkonomiske virksomheder

Der kan ske udlejning til en virksomhed, der er omfattet af loven om registrerede socialøkonomiske virksomheder, når
- virksomheden er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

En virksomhed kan registreres som en socialøkonomisk virksomhed, når den lever op til en række krav, herunder at den skal have et socialt formål og være uafhængig af det offentlige. Kravene fremgår af loven om registrerede socialøkonomiske virksomheder.

3.3.5. Øvrige betingelser

Kommunalbestyrelsens godkendelse kræver herudover, at følgende betingelser er opfyldt, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2:

1) Markedslejen for erhvervsarealerne skal være lavere end balancelejen. Det skal således være nødvendigt at sætte huslejen under balancelejen for at kunne indgå en lejeaftale.
2) Boligorganisationen skal dække forskellen på lejen og balancelejen med midler fra boligorganisationens dispositionsfond eller arbejdskapital.
3) Erhvervsarealerne skal enten indgå i en boligafdeling eller i en afdeling, der ud over erhvervsarealerne udelukkende består af fælleslokaler.

Sidstnævnte krav skal ses i sammenhæng med, at det indtil 1992 var muligt at lade erhvervsarealer indgå i en boligafdeling eller i en afdeling med fælleslokaler. Det er fortsat muligt i enkelte tilfælde, at erhvervsarealer kan indgå i boligafdelinger, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2 og 3, og § 14, stk. 2. Der henvises til hhv. afsnit 3.1 og kapitel 9.

3.3.6. Ændring af boligområdets karakter

Det kan ske, at et boligområde ophører med at være et udsat boligområde, efter at der er indgået lejeaftale med en af ovennævnte virksomheder. Det kan også ske, at et boligområde ophører med at være et yderområde, eller at der ikke længere mangler dagligvarebutikker, efter at der er indgået lejeaftale med en mindre dagligvarebutik.

Udover at der kan være et ønske om at ophøre med udlejningen, fordi forudsætningerne for indgåelse af lejeaftalerne har ændret sig, vil det ikke stemme overens med boligorganisationens pligt til at sørge for en forsvarlig og effektiv drift efter almenboliglovens § 6 a, hvis boligorganisationen forpligter sig til permanent at dække forskellen på lejen og balancelejen.

Boligorganisationen bør derfor ved udformning af lejeaftalerne være opmærksom på, at lejeforholdene skal kunne bringes til ophør. Ofte vil det være hensigtsmæssigt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler. Som nævnt ovenfor kan udlejning til opstartsvirksomheder højst ske for en 4-årig periode.

Kapitel 4

Kapitel 12-institutioner

4.1. Hvad er kapitel 12-institutioner?

En boligorganisation kan aftale med en kommunalbestyrelse eller en region, at der skal etableres lokaler til brug for sociale institutioner m.v. i eksisterende eller i planlagt alment byggeri. Det kan f.eks. være daginstitutioner og botilbud, jf. almenboliglovens § 161, stk. 1 og 2. Da bestemmelserne herom findes i almenboliglovens kapitel 12, kaldes de sociale institutioner m.v. ”kapitel 12-institutioner”.

4.2. Administration af lokaler til brug for kapitel 12-institutioner

De lokaler, som anvendes til kapitel 12-institutioner, skal udgøre en særlig afdeling, jf. almenboliglovens § 161, stk. 3. Afdelingen er en almen afdeling. Afdelingen har skøde på lokalerne, jf. bekendtgørelsens § 9.

Hvis kapitel 12-institutionerne skal etableres på en grund eller i en bygning, der indgår i en boligafdeling, må der enten ske udmatrikulering eller opdeling i ejerlejligheder, jf. almenboliglovens § 163, stk. 2

Hvis kapitel 12-institutionerne er etableret inden 1. januar 1997, kan de dog både indgå i en boligafdeling eller udgøre en særlig afdeling, jf. almenboliglovens § 163, stk. 3.

Der kan ikke ydes offentlig støtte efter almenboligloven til lokaler, der bruges til kapitel 12-institutioner, jf. almenboliglovens § 163, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan derimod yde lån eller udstede garanti for lån til tilvejebringelse af de lokalerne, jf. lovens § 162.

4.3. Udlejning af lokaler til kapitel 12-institutioner

Kapitel 12-institutioner udlejes til kommuner og regioner efter erhvervslejeloven, jf. almenboliglovens § 161, stk. 3.

Det følger af boligorganisationens pligt til at drive organisationen og dens afdelinger forsvarligt, jf. almenboliglovens § 6 a, at det kan være nødvendigt at gøre lejeaftalen uopsigelig i et evt. låns løbetid, når det f.eks. aftales med kommune eller region, at der skal ske nyopførelse af bygninger til brug for kapitel 12-institutioner.

I modsætning til udlejning af erhvervsarealer efter bekendtgørelsens § 7 skal lokaler til kapitel 12-institutioner ikke udlejes gennem et sideaktivitetsselskab.

Boligorganisationen kan også administrere opførelse og drift af kapitel 12-institutionerne, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2.

Kapitel 5

Ubebyggede arealer

5.1. Udlejning af ubebyggede arealer

Der kan være et ønske om at udleje ubebyggede arealer i en afdeling. Det kan f.eks. være udenomsarealer, som ikke aktuelt benyttes af beboerne, og som en lokal idrætsklub gerne vil anvende. En entreprenør kan også have et ønske om at leje en mindre del af et ubebygget areal til at opstille containere eller skure i forbindelse med, at der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde i nabolaget.

Arealer anses for at være ubebyggede arealer, selv om der er anlagt have, opstillet legeredskaber, opsat borde og bænke m.v.

Udlejning af ubebyggede arealer omfattes af de almindelige regler om afdelingsmødets godkendelse af aktiviteter i afdelingen, jf. almenboliglovens § 37.

Kommunalbestyrelsen skal godkende udlejningen, jf. bekendtgørelsens § 10, stk. 1. Betingelserne i bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 1 og 2, skal være opfyldt for, at kommunen kan godkende udlejningen. De ubebyggede arealer skal ikke udskilles i en særlig afdeling. Udlejning skal ske gennem et sideaktivitetsselskab. Der henvises til afsnit 3.1.1– 3.1.3 og 3.2.

Udlejning af ubebyggede arealer kan ske for en periode på højst 4 år. Forlængelse af lejeforholdet kan ske med samme tidsbegrænsning. Tidsbegrænsningen har til formål at gøre det muligt for afdelingsmødet at tage stilling til, om udlejningen skal fortsætte.

5.2. Udlejning af ubebyggede arealer med henblik på byggeri på lejet grund

Når en boligorganisation ønsker at udleje ubebyggede arealer med henblik på byggeri på lejet grund, skal samme betingelser være opfyldt som ved udlejning af erhvervsarealer i byggeri for, at kommunalbestyrelsen kan godkende udlejningen. Det gælder også betingelsen om udskillelse af arealerne i en særlig afdeling, som har skøde på arealerne, jf. bekendtgørelsens § 10, stk. 2. Udlejning skal tillige ske via et sideaktivitetsselskab. Der henvises til afsnit 3.1.1 – 3.1.4 og 3.2.

Kapitel 6

Fælleslokaler

6.1. Formålet med fælleslokaler

En boligafdeling omfatter ofte fælleslokaler, som kan anvendes til beboernes private arrangementer og til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne.

Fælleslokaler kan også anvendes til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, hvori der deltager andre end beboerne, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 1. Boligorganisationen kan opkræve et beløb til dækning af afdelingens omkostninger. Der henvises til kapitel 15.

6.2. Brug af fælleslokaler til andet end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter

Fælleslokalerne kan også anvendes til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Der kan f.eks. være et ønske om at udleje fælleslokaler til det offentlige til brug for lokale sociale eller sundhedsmæssige tilbud eller til aftenskoler.

Det er en betingelse for udlejning af fælleslokalerne til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, at udlejningen er forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.

Udlejningen må derfor hverken have et fysisk eller tidsmæssigt omfang, som forhindrer, at beboerne i afdelingen kan benytte fælleslokalerne til deres egentlige formål. Det kan f.eks. være nødvendigt at begrænse udlejningen til et af flere lokaler eller helt at undgå udlejning i de perioder, hvor beboerne erfaringsmæssigt har brug for alle lokalerne.

Udlejningen kan ske for en periode på højst 4 år. Forlængelse af lejeforholdet kan ske med samme tidsbegrænsning. Udlejes lokalerne til en opstartsvirksomhed, kan der dog ikke ske forlængelse af lejeforholdet. Tidsbegrænsningen har til formål at gøre det muligt for afdelingsmødet at tage stilling til, om udlejningen skal fortsætte.

Retningslinjer for brug af fælleslokalerne til ovennævnte formål kan fastsættes af afdelingsmødet, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 3.

6.3. Permanent brug af fælleslokaler som erhvervsarealer

Hvis fælleslokalerne ønskes permanent anvendt som erhvervsarealer, skal de sædvanlige betingelser for at etablere erhvervsarealer være opfyldt, jf. bekendtgørelsens §§ 6-7. Det betyder, at evt. ydelsesstøtte til fælleslokalerne vil bortfalde.

Kapitel 7

Administrationsejendomme

7.1. Ejerskab til administrationsejendomme

En boligorganisation kan efter bekendtgørelsens § 12 eje sine egne administrationsejendomme. Boligorganisationen kan ligeledes administrere opførelse og drift af sine administrationsejendomme.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at boligorganisationen lejer bygninger eller lokaler til brug for sin administration.

7.2. Udlejning af ledige lokaler

Er der i en administrationsejendom ledige lokaler, som boligorganisationen ikke selv kan finde anvendelse for, kan boligorganisationen udleje disse lokaler.

Boligorganisationen bør sikre, at der ikke opføres eller erhverves administrationsejendomme, der er åbenlyst for store i forhold til boligorganisationens administrationsbehov.

Kapitel 8

Kursuslokaler

8.1. Etablering af kursuslokaler

En boligorganisation kan eje kursuslokaler, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 1. Boligorganisationen kan ligeledes administrere opførelse og drift af sine kursuslokaler.

Kursuslokalerne kan indrettes i boligorganisationens administrationsejendom.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at boligorganisationen lejer kursuslokaler hos andre.

Udgifterne til opførelse og drift skal stå i et rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og økonomiske forhold, jf. § 13, stk. 2. Udgifterne til etableringen kan finansieres af boligorganisationens arbejdskapital, og udgifter til driften kan i begrænset omfang afholdes af arbejdskapitalen.

Etablering af kursuslokaler er ikke betinget af, at boligorganisationen anvender midler fra arbejdskapitalen. Opførelsen kan således ske ved fuld ekstern finansiering, f.eks. ved sædvanlig belåning i pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

8.2. Brug af kursuslokalerne

Kursuslokaler kan anvendes til undervisning af ansatte og beboere, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 1.

Endvidere kan kursuslokalerne anvendes til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, jf. § 13, stk. 3. Der henvises til kapitel 15.

Kapitel 9

Erhvervelse af eksisterende ejendomme

9.1. Erhvervelse af private beboelsesejendomme

En boligorganisation kan efter almenboliglovens § 115 modtage tilsagn om støtte til at opføre nye boliger og til at erhverve eksisterende boliger. Ved erhvervelse af eksisterende boliger skal der som altovervejende hovedregel ske ombygning af boligerne for at kunne modtage støtte.

En boligorganisation kan også erhverve ejendomme uden støtte. I dette tilfælde er der ikke krav om ombygning.

Det er således muligt efter bekendtgørelsens § 14, stk. 1, at erhverve eksisterende private beboelsesejendomme med henblik på at etablere almene boliger eller erhvervsarealer i tilknytning til disse boliger. Erhvervelsen af ejendommene kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 26.

Boliger i en eksisterende beboelsesejendom, der erhverves af en boligorganisation med henblik på udlejning som almene boliger, bliver til almene boliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 5, § 4, stk. 1, nr. 5, og § 5, stk. 1, nr. 9.

Boligorganisationen skal oprette en boligafdeling, hvori beboelsesejendommen indgår, jf. almenboliglovens § 16, stk. 1. Inden for maksimalt 10 år fra erhvervelsen skal der opnås balance mellem udgifter og indtægter, jf. bekendtgørelsens § 14, stk. 1.

Der henvises til driftsvejledningens afsnit 21.1.2 om retsstillingen for lejere i private beboelsesejendomme, som erhverves af boligorganisationer.

9.2. Erhvervelse af blandede ejendomme

Når en boligorganisation erhverver en ejendom, som indeholder både boliger og erhvervsarealer, finder bekendtgørelsens § 6 som udgangspunkt anvendelse vedrørende erhvervsarealerne, når erhvervsarealerne skal bibeholdes, jf. bekendtgørelsens § 14, stk. 2. Der henvises til afsnit 3.1.

Der er dog mulighed for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra det sædvanlige krav om, at erhvervsarealerne skal udskilles i en særlig afdeling, som har skøde på arealerne. Denne bestemmelse kan f.eks. anvendes, når erhvervsarealerne har et omfang eller udformning, som gør det upraktisk at gennemføre en udskillelse.

Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for en godkendelse stille krav om, at boligorganisationen med midler fra boligorganisationens egenkapital indestår for dækning af ekstraordinære tab som følge af udlejningsvanskeligheder i erhvervsarealerne.

9.3. Erhvervelse af erhvervsejendomme

Ved erhvervelse af eksisterende ejendomme, som udelukkende indeholder erhvervsarealer, finder reglerne i bekendtgørelsens §§ 6-8 anvendelse, jf. § 14, stk. 3.

Kapitel 10

Engagementer i forsyningsvirksomhed og lignende

10.1. Anlæg ejet af en boligorganisation eller en afdeling

En boligorganisation eller en afdeling kan ifølge bekendtgørelsens § 15, stk. 1, eje anlæg til:
1. Vandforsyning.
2. Varmeforsyning.
3. Kombineret kraft- og varmeforsyning.
4. Renovation.
5. Radio- og tv-signalforsyning.
6. Elektroniske kommunikationstjenester.

Kundekredsen kan omfatte boligorganisationen, dens afdelinger og dens lejere samt administrerede boligorganisationer, deres afdelinger og deres lejere, jf. § 15, stk. 2.

Kundekredsen kan efter § 15, stk. 3, i begrænset omfang omfatte andre kunder, når det sker som følge af den kommunale planlægning. Kravet om den kommunale planlægning gælder ikke for anlæggene nævnt i nr. 5-6.

Anlæg nævnt i nr. 1-3 kan herudover efter § 15, stk. 4, med kommunalbestyrelsens godkendelse udlejes til forsyningsvirksomheder, når de i stk. 2 nævnte kunder indgår i forsyningsvirksomhedernes kundekreds. Denne mulighed kan f.eks. anvendes, når der i en bebyggelse med almene boliger er et varmeanlæg, som kan indgå i fjernvarmeforsyning til det lokale område.

Når en afdeling skal eje et forsyningsanlæg, kan det indgå i en boligafdeling, eller der kan oprettes en særlig almen afdeling, som står som skødehaver.

10.2. Indskud i forsyningsvirksomheder

Boligorganisationen eller en afdeling kan foretage indskud i forsyningsvirksomheder, der ejer anlæg nævnt i afsnit 10.1, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 6.

Boligorganisationen kan også deltage i ledelsen af forsyningsvirksomhederne. Det er en betingelse, at boligorganisationen, afdelingen eller dens lejere indgår i kundekredsen.

Der er hverken krav om indskuddets størrelse eller organisering af forsyningsvirksomhederne. Boligorganisationens ledelse skal sikre, at det samlede engagement i forsyningsvirksomheden er økonomisk forsvarligt.

Indskuddet indgår i sideaktivitetsafdelingen for indskud i andre virksomheder, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 3.

10.3. Elforsyning baseret på vedvarende energikilder

10.3.1. Vedvarende energikilder

Der kan være et ønske om at anvende vedvarende energikilder til at producere el til en afdeling. Vedvarende energikilder kan f.eks. være solceller og vindmøller.

10.3.2. Elforsyningsanlæg ejet eller lejet af afdelingen

En afdeling kan eje eller leje anlæg til elforsyning, herunder elproduktionsanlæg med samplaceret energilagring, som er baseret på vedvarende energikilder omfattet af lov om fremme af vedvarende energi, jf. bekendtgørelsens § 16, stk. 1. Med samplaceret energilagring menes f.eks. batterier.

Følgende betingelser skal være opfyldt:
1) Den el, som anlægget producerer, anvendes til eget forbrug og lagring efter bekendtgørelse om interne elektricitetsforbindelser. Overskydende el kan dog sælges og deles via det kollektive elforsyningsnet.
2) Anlægget har sammen med eventuelle andre elforsyningsanlæg i afdelingen maksimalt en installeret effekt på 8 kW pr. bolig- og erhvervsenhed.

Kravet om en maksimal effekt på 8 kW pr. bolig- og erhvervsenhed indebærer, at elproduktionen begrænses til, hvad der kan forventes at blive anvendt i afdelingen.

Hvis produktionen af el overstiger afdelingens behov, er der som nævnt mulighed for at sælge og dele el via det kollektive elforsyningsnet. Anvendes denne mulighed, skal boligorganisationen være opmærksom på, at der gælder særlige regler om beskatning af indtægter ved salg af el, jf. selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, 3. pkt.

10.3.3. Solcelleanlæg ejet af tredjepart

En boligorganisation kan aftale med en tredjepart, at vedkommende etablerer et solcelleanlæg i afdelingen, som tredjeparten skal eje og forvalte, jf. bekendtgørelsens § 16, stk. 3. Tredjeparten skal være underlagt boligorganisations instruktionsbeføjelse vedrørende anlægget og må ikke selv anvende den el, som produceres.

Solcelleanlægget skal opfylde betingelserne i stk. 1, nr. 1 og 2, hvilket bl.a. indebærer, at den producerede el primært skal anvendes af afdelingen. Sælges overskydende el, vil der være tale om en indtægt for afdelingen.

Boligorganisationen og tredjeparten skal være opmærksomme på, at solcelleanlægget kan blive omfattet af evt. pantebreve, som er tinglyst på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 38.

10.3.4. Udlejning af tagflade og facade til brug for solcelleanlæg

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje tagflade og facade på en almen bygning til en tredjepart med henblik på etablering og drift af et solcelleanlæg, jf. bekendtgørelsens § 16, stk. 4.

Udlejning skal ske til et sideaktivitetsselskab til en leje, der dækker afdelingens omkostninger forbundet med udlejningen. Medfører solcelleanlægget f.eks. øgede udgifter til drift, skal disse udgifter dækkes af lejen. Sideaktivitetsselskabet fremlejer herefter arealerne til markedslejen til tredjeparten.

Tredjeparten kan f.eks. være en erhvervsdrivende, der sælger strømmen videre til sine kunder, eller en lokal offentlig institution, der ikke selv har mulighed for at opstille solcelleanlæg.

Boligorganisationen og tredjeparten skal være opmærksomme på, at solcelleanlægget kan blive omfattet af evt. pantebreve, som er tinglyst på ejendommen, jf. tinglysningslovens § 38.

10.3.5. Deltagelse i VE-fællesskaber

En boligorganisation eller en afdeling kan med kommunalbestyrelsens godkendelse deltage i VE-fællesskaber, jf. bekendtgørelsens § 17.

VE-fællesskaber er en forkortelse for *vedvarende energi-fællesskaber*. VE-fællesskaber kan bl.a. producere og levere energi til dem, der indgår i fællesskaberne.

Boligorganisationen og afdelingen kan kun indgå i et VE-fællesskab, når det er tilladt efter lov om fremme af vedvarende energi og lov om elforsyning. Det fremgår bl.a. af lov om fremme af vedvarende energi, at boligorganisationen eller afdelingen skal være beliggende i nærheden af de projekter for vedvarende energi, der ejes og udvikles af VE-fællesskabet.

Endvidere skal følgende betingelser være opfyldt:
1) Boligorganisationen eller afdelingen skal aftage VE-fællesskabets produkter.
2) VE-fællesskabet skal være stiftet som et kapitalselskab med begrænset hæftelse.

Kapitel 11

Ladestandere til elkøretøjer

En boligorganisation og en afdeling kan eje eller leje anlæg til ladestandere til elkøretøjer, jf. bekendtgørelsens § 18, stk. 1. En boligorganisation eller en afdeling kan endvidere indgå i et fælles ejerskab af anlæg til landerstandere i lokalområdet. Der er ikke noget til hinder for, at boligorganisationen indgår aftale med et privat firma om driften af anlæggene.

En boligorganisation kan aftale med en tredjepart, at vedkommende etablerer et anlæg, som tredjeparten skal eje og forvalte, jf. § 18, stk. 2.

Kundekredsen kan omfatte samme personkreds, som fremgår af § 15, stk. 2, dvs. boligorganisationen, dens afdelinger og dens lejere m.v., jf. § 18, stk. 3. Besøgende og andre med ærinde i boligorganisationen eller afdelingen kan også benytte ladestanderne. Ladestanderne kan derimod ikke betjene lokalsamfundet i almindelighed.

Opsætning af ladestandere omfattes af de almindelige regler om afdelingsmødets godkendelse af aktiviteter i afdelingen, jf. almenboliglovens § 37.

Kapitel 12

Administration af kommunale ejendomme m.v.

12.1. Kommunale beboelsesejendomme

En boligorganisation kan administrere drift af kommunale beboelsesejendomme, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 1.

Boligorganisationens administration af de pågældende beboelsesejendomme indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1.

Boligorganisationen kan ikke administrere opførelse af kommunale beboelsesejendomme.

12.2. Andre kommunale ejendomme m.v.

En boligorganisation kan administrere opførelse og drift af andre kommunale ejendomme end beboelsesejendomme, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 2. Endvidere kan boligorganisationen administrere opførelse og drift af regionale ejendomme.

Det er en betingelse, at ejendommene er en del af en bebyggelse, som er omfattet af almenboligloven, eller som er etableret efter lov om boligbyggeri, lov om byggestøtte eller lov om boliger for ældre og personer med handicap. Bebyggelsen med almene boliger m.v. behøver ikke være en afdeling i den boligorganisation, der forestår administrationen.

Som eksempel herpå kan nævnes en kommunalt ejet ejerlejlighed, som anvendes til lokal betjening af borgerne, og som er en del af en bebyggelse med almene boliger.

Boligorganisationens administration af disse ejendomme indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1.

12.3. Servicearealer

En bebyggelse med almene plejeboliger skal omfatte servicearealer, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2 og 7. Servicearealer kan f.eks. være kontorer, mødelokaler, omklædningsrum til personale, lokaler til genoptræning m.v.

En afdeling kan have skøde på servicearealer, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 3. Servicearealerne udgør i så fald en særlig almen afdeling, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 3. Der kan henvises til afsnit 2.4.3. Servicearealerne udlejes typisk til den lokale kommune, som varetager opgaverne med pleje af beboerne.

Boligorganisationen kan endvidere administrere opførelse og drift af servicearealer ejet af andre, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 4. Når en boligorganisation administrerer servicearealer, som f.eks. kommunen ejer, indgår servicearealerne i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1.

12.4. Administration af kommunale og selvejende institutioner

En boligorganisation kan administrere opførelse og drift af kommunale institutioner og selvejende institutioner, der har driftsoverenskomst med kommunen eller regionen, jf. bekendtgørelsens § 19, stk. 5.

Der kan f.eks. være tale om institutioner, hvor børn og unge opholder sig for at blive passet, modtage behandling m.m.

Det er ikke en betingelse, at de nævnte institutioner skal være en del af en bebyggelse med almene boliger m.v. Det er heller ikke et krav, at de ligger i umiddelbar nærhed af en eller flere af boligorganisationens afdelinger.

Administrationen af nævnte institutioner indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1.

Kapitel 13

Administration af private ejendomme m.v.

13.1. Private ejendomme

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse administrere opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger, private ustøttede andelsboliger og erhvervsarealer, jf. bekendtgørelsens § 20.

Det er en betingelse, at boligerne er beliggende i et område, hvor boligorganisationen ejer almene boliger eller har fået tilsagn om støtte til etablering heraf.

Administrationen skal ske gennem et sideaktivitetsselskab.

Hvis en privat udlejer har indgået aftale med kommunalbestyrelsen om anvisning af minimum hver fjerde ledige bolig, kan reglerne nævnt i afsnit 13.2 alternativt anvendes.

13.2. Private udlejningsboliger med kommunal anvisning

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse administrere drift af private udlejningsboliger, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 1. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har anvisningsret til minimum hver fjerde ledige bolig.

Administrationen af boligerne indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1. Boligorganisationens administration af de private udlejningsboliger med kommunal anvisning skal ikke ske gennem et sideaktivitetsselskab.

Hvis de private udlejningsboliger er beliggende i en anden kommune end den, hvori boligorganisationen har hjemsted, kræves godkendelse fra såvel kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen som kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 3.

13.3. Private kollegier med kommunal anvisning

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse administrere drift af private kollegier, som ikke er etableret med offentlig støtte, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 2. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har anvisningsret til minimum hver fjerde ledige bolig.

Administrationen af de private kollegier indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1. Boligorganisationens administration af de private kollegier skal ikke ske gennem et sideaktivitetsselskab.

Hvis kollegierne er beliggende i en anden kommune end den, hvori boligorganisationen har hjemsted, kræves der godkendelse fra såvel kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen som kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 3.

13.4. Grundejerforeninger m.v.

En boligorganisation kan administrere drift af grundejerforeninger, ejerforeninger, gård- og vejlaug og lignende, hvori boligorganisationen, dens afdelinger, administrerede boligorganisationer eller disses afdelinger er medlem, jf. bekendtgørelsens § 22.

Administrationen af grundejerforeninger m.v. indgår i sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 1.

Kapitel 14

Vedligeholdelse og renholdelse af visse gårdanlæg m.v.

14.1. Salg af ejendomsservice

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse etablere et sideaktivitetsselskab, der sælger ejendomsservice, jf. bekendtgørelsens § 23, stk. 1. Bestemmelsen omfatter kun ejendomsservice af udenomsarealer.

En boligorganisation kan således gennem et sideaktivitetsselskab udføre følgende:
1. Vedligeholdelse og renholdelse m.v. af gårdanlæg og grønne opholdsarealer uden offentlig adgang, som ejes af andre end boligorganisationen eller dens afdelinger.
2. Renholdelse m.v. af andre opholdsarealer og af parkeringsarealer, veje, fortove og stier, som ejes af andre end boligorganisationen eller dens afdelinger.
3. Renholdelse m.v. af andre opholdsarealer og af parkeringsarealer, veje, fortove og stier, som ejes af boligorganisationen eller en afdeling, hvor kommunalbestyrelsen har overtaget pligten til at renholde m.v.

Aktiviteterne skal i de i nr. 1 og 2 nævnte tilfælde udføres i et område, hvor boligorganisationen ejer almene boliger eller har fået tilsagn om støtte til etablering heraf, jf. § 23, stk. 2.

14.2. Anvendelsesområde

Som eksempler på vedligeholdelse af gårdanlæg og grønne opholdsarealer uden offentlig adgang kan nævnes vedligeholdelse af haveanlæg, asfaltering, legeredskaber, tørrestativer, cykelskure m.v.

Som eksempler på renholdelse m.v. kan nævnes, at områderne holdes rene og ryddede, og at der sker snerydning, saltning, ukrudtsfjernelse m.m.

Bestemmelsen i nr. 3 er tiltænkt et blandet boligområde, hvor den lokale kommune skal varetage renholdelse m.v., men hvor boligorganisationen gennem sideaktivitetsselskabet kan tilbyde at udføre opgaverne.

Kapitel 15

Sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter

15.1. Afholdelse af aktiviteter i boligorganisationen eller afdelingen

Afholdelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne kan bidrage til at styrke det sociale liv og netværk.

En boligorganisation og en afdeling har derfor mulighed for at afholde sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 1. Aktiviteterne skal være åbne for alle beboere i afdelingen.

Aktiviteterne skal primært være rettet mod beboerne. Der er således ikke noget i vejen for, at gæster udefra kan deltage, så længe målgruppen først og fremmest er beboerne.

Der må ikke være tale om, at boligorganisationen eller afdelingen påtager sig at løse en kommunal opgave.

Når flere boligorganisationer eller afdelinger deltager i sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, hæfter den enkelte boligorganisation eller afdeling kun for sin andel af udgifterne, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 2.

15.2. Afholdelse af aktiviteter i lokalområdet

En afdeling kan deltage i sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, som afholdes af andre end boligorganisationen eller afdelingen, herunder deltage i aktiviteter igennem afdelingens medlemskab af en ejerforening eller en grundejerforening, jf. bekendtgørelsens § 24, stk. 3.

Denne mulighed kan f.eks. anvendes, når en bebyggelse med almene boliger indgår i et blandet boligområde.

Kapitel 16

Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed

16.1. Hvilket arbejde kan udføres?

En boligorganisation kan udføre intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed, jf. bekendtgørelsens § 25, stk. 1. Bestemmelsen omfatter tekniske rådgivere og håndværkere, som er ansat i boligorganisationen.

Boligorganisationen kan f.eks. udføre vedligeholdelses- og reparationsarbejder i ejendommen og i de enkelte lejligheder. Større opretnings- og moderniseringsopgaver kan også være omfattet.

Der må ikke udføres arbejde, som boligorganisationen har pligt til at udbyde.

Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed er omfattet af sideaktivitetsafdelingen herfor, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 2.

16.2. Salg af arbejdsydelser

Arbejdsydelserne må ikke sælges til andre, herunder til andre almene boligorganisationer, medmindre disse administreres af boligorganisationen, eller der er tale om samdrift i samme bebyggelse af to eller flere afdelinger i forskellige boligorganisationer, jf. bekendtgørelsens § 25, stk. 2.

Der er adgang til at sælge arbejdsydelser til lejerne i boligorganisationens eller i administrerede boligorganisationers afdelinger, hvis ydelserne alene vedrører det lejede, jf. bekendtgørelsens § 25, stk. 3. Bestemmelsen kan f.eks. anvendes, hvis en lejer har behov for hjælp med at samle møbler eller har skadet det lejede.

Kapitel 17

Indskud i almene administrationsorganisationer

Det følger af almenboliglovens § 9, at der kan etableres almene administrationsorganisationer. Almene administrationsorganisationer kan bl.a. administrere boligorganisationers boliger, jf. bekendtgørelsen om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation.

En boligorganisation kan beslutte, at dens afdelinger helt eller delvist skal administreres af en almen administrationsorganisation, jf. driftsbekendtgørelsens § 30.

En boligorganisation kan desuden foretage indskud i almene administrationsorganisationer, jf. bekendtgørelsens § 26. Indskuddet skal stå i et rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og økonomiske forhold. Kommunalbestyrelsen skal ikke godkende, at en boligorganisation foretager indskuddet.

Indskuddet skal bogføres i sideaktivitetsafdelingen for indskud m.v. i andre virksomheder, jf. § 24, stk. 4, nr. 3.

Kapitel 18

Arealudviklingsselskaber

18.1. Udviklingsplaner

Når et boligområde er blevet kategoriseret som et omdannelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, skal der udarbejdes en udviklingsplan for området. Udviklingsplanen skal have som sit mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i omdannelsesområdet, jf. almenboliglovens § 168 a.

18.2. Arealudviklingsselskaber

En boligorganisation kan som led i gennemførelsen af en udviklingsplan deltage i oprettelsen af et arealudviklingsselskab, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende, at boligorganisationen deltager i arealudviklingsselskabet.

Arealudviklingsselskabet skal have til formål at udvikle og byggemodne et større areal og sælge byggeretter samt deltage i udarbejdelsen af projektforslag, jf. § 27, stk. 2.

Følgende betingelser skal efter § 27, stk. 3, være opfyldt for, at et arealudviklingsselskab kan etableres:
1) Arealudviklingsselskabet er nødvendigt for gennemførelse af udviklingsplanen.
2) Arealudviklingsselskabet skal sælge byggeretter til mindst 100.000 m^2 etageareal.
3) Kommunen og en privat part deltager i arealudviklingsselskabet.

18.3. Indskud i arealudviklingsselskabet

De arealer, der skal indgå i arealudviklingsselskabet, skal udskilles i en særlig almen afdeling, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 4.

Arealerne skal herefter indskydes i et sideaktivitetsselskab, der tilsvarende indskyder arealerne i arealudviklingsselskabet. Indskuddet i sideaktivitetsselskabet indgår i sideaktivitetsafdelingen for indskud i andre virksomheder, jf. driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 4, nr. 3.

Arealudviklingsselskabet må ikke eje almene boliger. Der skal derfor være sket nedrivning af de almene boliger, før arealerne indskydes i arealudviklingsselskabet, jf. bekendtgørelsens § 27, stk. 5. Nedrivning af de almene boliger skal ske efter de almindelige regler herom i almenboligloven.

Når arealudviklingsselskabet har solgt byggeretterne, skal en andel af overskuddet udbetales til sideaktivitetsselskabet, der betaler skat efter almindelige regler om. Nettooverskuddet overføres til ovennævnte særlige almene afdeling.

Kapitel 19

Salg af viden om boligadministration

En boligorganisation kan udgive og sælge publikationer og bøger m.v. om administration af boliger etableret med offentlig støtte, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 1.

En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse gennem et sideaktivitetsselskab sælge driftskoncepter, IT-produkter og andre ydelser til administration af offentligt støttede boliger, herunder yde service og vejledning, jf. bekendtgørelsens § 29. Bestemmelsen kan f.eks. anvendes til salg af et IT-produkt og efterfølgende support. Det er en betingelse, at boligorganisationen har udviklet nævnte ydelser til brug for sin egen administration.

Ovennævnte bestemmelser omfatter også andre støttede boliger end almene boliger.

Kapitel 20

Indkøbscentral

En boligorganisation kan etablere en indkøbscentral, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 1. Der er fastsat nærmere regler herom i udbudslovens §§ 119-122.

Etablering og drift af indkøbscentralen finansieres ved opkrævning af gebyr af de tilbudsgivere, der indgås kontrakter eller rammeaftaler med, jf. § 30, stk. 2.

Et eventuelt overskud i indkøbscentralens enkelte regnskabsår udbetales forholdsmæssigt til de administrerede boligorganisationer m.v., der har gjort brug af kontrakten eller rammeaftalen i det pågældende år, jf. § 30, stk. 3.

Kapitel 21

Idé- og arkitektkonkurrencer

En boligorganisation kan afholde udgifter til idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med opførelse af byggeri, hvortil der ydes offentlig støtte efter almenboligloven, jf. bekendtgørelsens § 31.

Bestemmelsen omfatter såvel nybyggeri som om- og tilbygninger af eksisterende byggeri.

Kapitel 22

Det kommunale tilsyn

22.1. Tilsynspligten

Kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med, at boligorganisationerne overholder bekendtgørelsen, jf. bekendtgørelsens § 32, stk. 1. Til brug herfor kan kommunalbestyrelsen afkræve boligorganisationen oplysninger om hver enkelt aktivitet.

Hvis kommunalbestyrelsen finder, at en aktivitet strider mod kommunale økonomiske eller planlægningsmæssige forhold, herunder energimæssige eller sociale hensyn, *kan* kommunalbestyrelsen påbyde aktiviteten standset, jf. § 32, stk. 2.

Hvis kommunalbestyrelsen finder, at en aktivitet hverken falder inden for boligorganisationers kerneaktiviteter, jf. almenboliglovens § 6, stk. 1, eller er omfattet af bekendtgørelsen*, skal* kommunalbestyrelsen påbyde aktiviteten standset.

Tilsynspligten beskrives nærmere i *Vejledning om tilsyn med den almene boligsektor*.

22.2. Tilsyn med sideaktivitetsselskaber

Har en boligorganisation foretaget indskud i et sideaktivitetsselskab, skal kommunalbestyrelsen kontrollere boligorganisationens engagement i selskabet, jf. bekendtgørelsens § 33. Kommunalbestyrelsen kan afkræve boligorganisationen de oplysninger, som boligorganisationen i kraft af sit indskud er i besiddelse af om selskabet. Kommunalbestyrelsen kan påbyde indskuddet nedbragt eller afviklet.

Det er en betingelse for, at en boligorganisation kan foretage et indskud i et sideaktivitetsselskab, at indskuddet foretages efter markedsøkonomiske investeringsprincipper med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 5. Kommunalbestyrelsen skal som led i sit løbende tilsyn være opmærksom på, om dette krav er opfyldt.

22.3. Kommunal godkendelse af ansøgninger om sideaktiviteter

Boligorganisationens ansøgning om godkendelse af en aktivitet skal være ledsaget af den nødvendige dokumentation for, at ansøgningen opfylder de betingelser, der er fastsat i bekendtgørelsen.

Boligorganisationen har ikke et retskrav på, at kommunalbestyrelsen godkender aktiviteten, når betingelserne i bekendtgørelsen er opfyldt.

22.4. Særligt om servicearealer

Kommunalbestyrelsen skal påse, at servicearealer anvendes efter deres formål, jf. driftsbekendtgørelsens § 122.

Kapitel 23

Straffe- og overgangsbestemmelser

23.1. Strafansvar

Overtrædelse af bekendtgørelsen straffes efter bekendtgørelsens § 34 med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Det samme gælder overtrædelse af et kommunalt påbud efter §§ 32 og 33.

Når kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på en overtrædelse af bekendtgørelsen, kan kommunalbestyrelsen overveje, om der er grundlag for at anmelde overtrædelsen til politiet.

Kommunalbestyrelsens overvejelser på dette punkt må bero på en samlet vurdering af den enkelte sag. En anmeldelse vil navnlig kunne komme på tale, hvis boligorganisationen tidligere har overtrådt reglerne, eller hvis et kommunalt påbud tilsidesættes.

23.2. Overgangsbestemmelser

En boligorganisation kan have påbegyndt sideaktiviteter med hjemmel i den tidligere sideaktivitetsbekendtgørelse af 13. april 2015. Disse sideaktiviteter kan fortsat udføres efter bekendtgørelsens § 35, stk. 2. Det fremgår endvidere af bekendtgørelsens § 36, at en række indskud i forskellige virksomheder m.m. kan opretholdes.

Social- og Boligstyrelsen, den 27. juni 2025