

# Almenboligloven med kommentarer

Pernille Thrane

Henrik Qwist

Pernille Thrane og Henrik Qvist  
*Almenboligloven med kommentarer*  
1. udgave/1. oplag  
© Karnov Group Denmark A/S, København 2016

ISBN 987-87-619-3751-3

Omslag: Torben Lundsted, Korsør  
Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse  
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt  
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.  
Alle rettigheder forbeholdes.

# Indholdsfortegnelse

## Forord 5

## Kapitel 1: Almen boligvirksomhed 27

### Definitioner m.v. 27

1. Formålet med almene boliger – boliger opført med støtte – indførelsen af Almenboligloven 27
2. Omdannelse til almene boligorganisationer 30
3. Almene familieboliger 31
4. Bofællesskaber 32
5. Individuelle bofællesskaber 33
6. Kollektive bofællesskaber 33
7. Almene ungdomsboliger 36
8. Ommærkede ungdomsboliger 37
9. Kommunal indberetning af ommærkede boliger 38
10. Almene ældreboliger 40
11. Servicearealer 40
12. Boliger til særlig udsatte grupper 41

### Formål 42

13. Formålsbestemmelse 43
14. Kerneaktivitet i en almen boligorganisation 43
15. Sideaktiviteter i almene boligorganisationer 44
16. Administration 44
17. Erhvervelse af eksisterende ejendomme 45
18. Erhvervsarealer 47
19. Udlejning af fælleslokaler 47
20. Fremleje til under balancelejen 48
21. Ejerskab til erhvervsarealer 50
22. Administrationsejendom 50
23. Kursuslokaler 50
24. Forsyningsvirksomheder 50
25. Renholdelse og vedligeholdelse af gårdanlæg m.v. 51
26. Sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter 52
27. Intern teknisk rådgivning og håndværkervirksomhed 52

## Indholdsfortegnelse

- 28. Indskud i sideaktivitetsselskaber m.v. 52
- 29. Øvrige sideaktiviteter 53
- 30. Tilsyn og straf 54
- 31. Tidligere lovlige sideaktiviteter kan opretholdes 54
- Målsætninger 55**
- 32. Styringsmålsætninger i den almene sektor 56
- Organisation 58**
- 33. Den almene boligorganisations organisation 58
- 34. En almen administrationsorganisation 58
- 35. Garantiorganisation 59
- 36. Omdannelse af garantiorganisationer til almene boligorganisationer 60
- 37. Øverste myndighed i en almen boligorganisation 61
- 38. Øverste myndighed i en garantiorganisation 62
- 39. Øverste myndighed i en almen administrationsorganisation 63
- 40. Øverste myndighed i en almen boligorganisation et valgt repræsentantskab 64
- 41. Ordinært repræsentantskabsmøde 64
- 42. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde 66
- 43. Øverste myndighed i en almen boligorganisation en generalforsamling 66
- 44. Ordinær generalforsamling 67
- 45. Ekstraordinær generalforsamling 69
- 46. Øverste myndighed i en almen administrationsorganisation et repræsentantskab 69
- 47. Øverste myndighed i en almen administrationsorganisation en generalforsamling 70
- 48. Vedtægter for en almen boligorganisation 71
- 49. Begrænsning i valg af medlemmer til boligorganisationens bestyrelse 73
- 50. Vederlag til organisationsbestyrelsen 74
- 51. En almen administrationsorganisation 75
- 52. Opløsning af en almen boligorganisation 76
- 53. Kommunal godkendelse af sammenlægninger ophørt 77
- 54. Sammenlægning af afdelinger i en almen boligorganisation 78
- 55. Udligning af huslejekforskelle ved sammenlægning 80
- 56. Opdeling af afdelinger 80
- 57. Økonomisk uafhængighed – særhæften 81

Indholdsfortegnelse

58. Undtagelse til ny afdeling	83
59. En afdeling en selvstændig juridisk enhed?	83
60. En almen boligorganisations konkurs	85
<b>Habilitet</b>	<b>86</b>
61. Generel inhabilitet	86
62. Konkret inhabilitet	87
<b>Kapitalforhold</b>	<b>88</b>
63. Arbejdskapital	88
64. Pligtmæssig betaling til boligorganisationens arbejdskapital	89
65. Benyttelse af midler fra arbejdskapitalen	89
66. Medlem af administrationsorganisation	90
67. Midler i dispositionsfonden	92
68. Pligtmæssig bidrag fra afdelinger i drift	92
69. Pligtmæssig anvendelse af dispositionsfondens midler	93
70. Frivillig anvendelse af dispositionsfondens midler	94
71. Kapitaltilskudslejligheder	95
72. Udlån til afdelinger	95
73. Forbud mod anvendelse af dispositionsfondens midler	96
74. Forrentning af dispositionsfondens midler	96
75. Kapitalforvaltning	97
76. Fælles forvaltning/separat forvaltning	98
77. Fælles forvaltning	98
78. Forrentning af midler i fælles forvaltning	100
79. Udlån af afdelingsmidler	100
80. Formål og begrænsninger i udlånsmuligheden	101
81. Anbringelse af midler i dispositionsfonden	101
82. Anvendelse af likvide midler	102
83. Optagelse af lån med pant forud for statslån eller statsgaranterede lån	103
84. Aflæggelse af regnskab for almene boligorganisationer og afdelinger	104
85. Indsendelse af regnskaberne til tilsynskommunen og Landsbyggefonden	105
86. Indholdet af regnskaberne	106
87. Revision	106
88. Revisorinstruksen	107
89. God offentlig revisorskik	108
90. Indrapportering til boligorganisationen og tilsynskommunen	109

## Indholdsfortegnelse

91. Revisionspåtegning 109
- Erhvervelse, forandring, pantebrevsudstedelse og afhændelse 110**
92. Kommunalbestyrelsens godkendelse af erhvervelse af ny ejendom 111
93. Finansiering af nye ejendomme 112
94. Afhændelse af ejendomme 115
95. Prisfastsættelse af ejendomme ved afhændelse 116
96. Afhændelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en almen boligorganisation 116
97. Afhændelse af almene ældreboliger til en kommune eller region 117
98. Delvis afhændelse af en afdeling 117
99. Fuldstændig afhændelse af en afdeling – likvidation 118
100. Overdragelse af almene ældreboliger til certificeret friplejeboligleverandør 119
101. Tinglysning af overdragelse 119
102. Overdragelse til en andelsboligforening 120
103. Overgangsregler ved afhændelse af en almen ejendom til en privat udlejer/andelsboligforening 123
104. Lejen og regulering heraf efter afhændelsen 124
105. Grundejernes Investeringsfond 126
106. Depositum og forudbetalt leje 127
107. Vedligeholdelsesforpligtelse 127
108. Godtgørelse for forbedringer 127
109. Huslejenævnet 127
110. Væsentlige forandringer 129
111. Ibrugtagning til anden anvendelse 129
112. Nedrivning 130
113. Orientering til Udbetaling Danmark 130
114. Kommunal godkendelse af låneoptagelse 132
115. Kommunal behandling 133
116. Konvertering af lån 133
117. Foranstående eller sideordnet prioritetsstilling 134
118. Særlig tilbudspligt for almene ældreboliger 136
119. Ældreboliger ejet af selvejende institutioner, en kommune eller en region 137
120. Reglernes anvendelse på almene ældreboliger og ungdomsboliger 138

## Indholdsfortegnelse

- 121. Udnyttelse af delegation 139
- 122. Litteratur 139

### **Kapitel 2: Beboerdemokrati 141**

- 1. Beboerdemokrati 142
- 2. Organisationsbestyrelsen i en almen boligorganisation/  
administrationsorganisation/garantiorganisation 143
- 3. Medlemmer udpeget af Kommunalbestyrelsen 144
- 4. Selvejende ældreboliginstitutioner 144
- 5. Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 145
- 6. Organisationsbestyrelsen 145
- 7. Forretningsfører eller direktør 146
- 8. Afdelingernes administration 147
- 9. Administrationshonorar 149
- 10. Opgørelse af boligenheder 151
- 11. Byggesagshonorar 152
- 12. Skift af administration 153
- 13. Afdelingsbestyrelsen 154
- 14. Ingen afdelingsbestyrelse/lejer- eller beboerforening 155
- 15. Valg af afdelingsbestyrelse 155
- 16. Afholdelse af afdelingsmøde – ordinært og ekstraordinært 156
- 17. Uddelegation til beboergrupper 159
- 18. Afdelingsbestyrelsens kompetencer 159
- 19. Forelæggelsen af driftsbudget for det kommende år 160
- 20. Afdelingsmødets godkendelse af årsregnskabet for  
afdelingen 161
- 21. Afdelingsmødets forudgående godkendelse af aktiviteter og  
arbejder i afdelingen 163
- 22. Øverste myndigheds gennemtvungelse af arbejder trods  
afdelingsmødets forkastelse 164
- 23. Ejerforening 166
- 24. Påbud fra Kommunalbestyrelsen eller øverste myndighed 167
- 25. Grundejerforening 167
- 26. Tvister indbringes for Kommunalbestyrelsen 167
- 27. Forbedringsarbejder for den enkelte lejer kan vedtages af  
afdelingsmødet 168
- 28. Uenigheder mellem bestyrelsen og afdelingsmødet indbringes for  
Kommunalbestyrelsen 171

## Indholdsfortegnelse

29. Afdelingsbestyrelsens opgaver 172
30. Vedtagelse af husorden 173
31. Ejerforening 173
32. Pålæg fra Kommunalbestyrelsen om gennemførelse af arbejder 174
33. Tvister mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet 175
34. Reglernes anvendelse på almene ældreboliger og ungdomsboliger 176
35. Udnyttelse af delegation 176
36. Litteratur 176

### **Kapitel 3: Lejefastsættelse m.v. 177**

1. Lejen i almene boliger 177
2. Lejefastsættelse ved ibrugtagning 178
3. Fordeling af lejen 178
4. Lejen for erhverv m.v. 179
5. Lejestigninger 179
6. Henlæggelse til frikøb ved overtagelse af ejendom med tilbagekøbsklausul 180
7. Kollektiv nægtelse af at betale leje 182
8. Reglernes anvendelse på almene ældreboliger og ungdomsboliger 184
9. Udnyttelse af delegation 184
10. Litteratur 184

### **Kapitel 4: Udlejning og anvisning m.v. 185**

#### **Almene familieboliger 185**

1. Udlejning af almene boliger 186
2. Reglernes anvendelsesområde 187
3. Ansvar for udlejning af almene boliger 188
4. Tredeling af anvisningskompetencen til almene boliger 188
5. Udlejning efter ventelistesystemet 188
6. Oprykningsventelisten 191
7. Gebyr for opnotering på venteliste 192
8. Fortrinsret for ældre og personer med handicap 194
9. Fortrinsret for personer med boliggarantibevis 195
10. Fortrinsret for børnefamilier 196



## Indholdsfortegnelse

11. Fortrinsret/oprykningsret 197
12. Rækkefølgen ved familieboliger 199
13. Rækkefølgen ved handicap- & ældreegnede boliger 199
14. Kollektive bofællesskaber 201
15. Etablering af kollektive familiebofællesskaber 203
16. Kollektive bofællesskaber udlejet til flygtninge 204
17. Afvisning af boligsøgende på overførselsindkomst 207
- Almene ungdomsboliger 209**
18. Udlejning af almene ungdomsboliger 210
19. Fælles anvisning 211
20. Udlejningsvanskeligheder 211
21. Kontrol med udlejning af ungdomsboliger 213
22. Selvejende institutioner 215
23. Universitetsnære almene ungdomsboliger 215
- Almene ældreboliger 216**
24. Udlejning af almene ældreboliger 216
25. Personkredsen omfattet af almene ældreboliger 217
26. Bofællesskaber 217
27. Udlejningsvanskeligheder 218
28. Garanti for bolig 219
29. Fravige kommunal anvisning til ældreboliger 221
30. Midlertidige aflastningsboliger 222
31. Almene ældreboliger ejet af kommuner 223
32. Ældreboliger eget af en region 224
- Frit valg af ældreboliger 224**
33. Frit valg af ældreboliger 225
34. Optagelse på specifik venteliste 226
35. Afslå udefrakommende på ventelisten 227
36. Brugerinformation 228
37. Klage over Kommunalbestyrelsens afgørelse 230
38. Ustøttede private plejeboliger 230
39. Udnyttelse af delegation 231
- Kommunale anvisnings- og godkendelsesordninger m.v. 231**
40. Kommunal anvisning af almene boliger 234
41. Kommunal garanti for afdelingens lejetab 235
42. Kommunal garanti for istandsættelsesudgifter 235
43. Betingelser for retten til en almen bolig efter kommunal anvisning 236

## Indholdsfortegnelse

44. Aftale mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om anvisning 238
45. Anvisning til almene ungdomsboliger 239
46. Boliger beliggende i ghettoområder 240
47. Underretning til Kommunalbestyrelsen ved anviste lejeres manglende lejebetaling 241
48. Udlejning efter særlige sociale kriterier 243
49. Udlejning efter annoncering 247
50. Fælles udlejningsaftale 249
51. Kommunal godkendelse af alle udlejninger 251
52. Boligorganisationens afvisning af boligsøgende 254
53. Ghettoområder 256
54. Boliger til rådighed for flygtninge 258
55. Inklusionsboliger 260
56. Udslusningsboliger 264
57. Erstatningsboliger 264
58. Ophør af lejeaftalen ved brand 265
59. Flyttehjælp 265
60. Politiets videregivelse af oplysninger om strafferetlige forhold 268
61. Videregivelse af oplysninger til andre boligorganisationer 270
62. Udnyttelse af delegation 273
63. Litteratur 273

### **Kapitel 5: Vedligeholdelse og istandsættelse samt beboerindskud 275**

1. Afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen 275
2. Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse og tab 278

#### **Beboerindskud 279**

3. Nedsættelse af beboerindskud 280
4. Lette kollektive boliger 281
5. Beboerindskud ved ombygning 282
6. Udnyttelse af delegation 283
7. Litteratur 283

### **Kapitel 5 a: Salg af almene familieboliger som ejerboliger 284**

#### **Standsnings af salg 285**

#### **Vilkår og salgets gennemførelse 285**

## Indholdsfortegnelse

<b>Rente- og afdragsfrit lån</b>	286
<b>Opgørelse og anvendelse af nettoprovenu m.v.</b>	287
1. Salg af almene boliger	290
2. Litteratur	291
<b>Kapitel 6: Landsbyggefonden</b>	292
<b>Organisation m.v.</b>	292
1. Landsbyggefondens organisation	292
2. Landsbyggefondens vedtægter	294
3. Landsbyggefondens regnskab & revision	294
<b>Fondens indtægter</b>	295
4. Fondens midler	296
5. Pligtmæssige A-indskud	297
6. Pligtmæssige G-indskud	299
7. Opgørelse af G-indskud	300
8. Fritagelse for indbetaling af G-indskud	301
9. Bidrag for afdelinger taget i brug efter 1.1.1970	301
10. Betaling af pligtmæssige bidrag	302
11. Almene boligafdelingers indbetaling af ydelser til Landsbyggefonden	302
12. Almene boligafdelingers indbetaling af ydelser til Landsbyggefonden	303
13. Lån optaget til frikøb af tilbagekøbsklausuler	304
14. Fritagelse for indbetaling af midler til Landsbyggefonden	304
15. Ældreboligers indbetaling af ydelser til Landsbyggefonden	305
16. Ældreboligers indbetaling af ydelser til Landsbyggefonden	306
17. Indbetaling af ydelser til Landsbyggefonden	307
18. Nettoprovenu ved salg af almene boliger	307
19. Indbetaling af pligtmæssige bidrag	308
20. Retningslinjer for anvendelse af fondens midler	309
<b>Kapitalforvaltning</b>	309
21. Indskudsbeviser	310
22. Forrentning af A-indskud og G-indskud	310
23. Nedskrivning af indskud	311
24. Egen trækingsret	311
25. Garantiordning for afdelingsmidler	312
26. Garantiordning for administrationsorganisation	313
27. Garantiforpligtelse for Boligselskabernes Garantifond	314

## Indholdsfortegnelse

### 28. Litteratur 314

### **Kapitel 7: Driftsstøtte 316**

1. Støtte fra Landsbyggefondens 316
2. Indbetalinger til landsdispositionsfondens 317
3. Indbetalinger til nybyggerifondens 317
4. Nybyggerifondens formål 318
5. Anvendelse af trækningsretten 319
6. Forøgelse af rammerne for renoveringsstøtte fra Landsbyggefondens 323
7. Reservation til energifremmende foranstaltninger 324
8. Regulativ fra Landsbyggefondens 325
9. Hvilke arbejder kan opnå renoveringsstøtte 325
10. Ansøgning fra afdelingen – prækvalifikation 326
11. Udarbejdelse af en detaljeret helhedsplan – tilsagn 330
12. Støtten 333
13. Kommunalgaranti 334
14. Boligsocial indsats 336
15. Ansøgning – prækvalifikation 338
16. Udarbejdelse af en helhedsplan 340
17. Udførelse af helhedsplanen og støtten 344
18. Opfølgning på helhedsplanen 345
19. Huslejenedsættelse 345
20. Boligsocialt udviklingscenter 347
21. Særlig driftsstøtte – kapitaltilførsel 348
22. Finansiering af kapitaltilførslen 350
23. Særlig driftsstøtte til nedrivning 351
24. Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 354
25. Infrastrukturændringer 354
26. Anvendelse af Landsbyggefondens midler til kapitaltilførsler 356
27. Øvrig anvendelse af Landsbyggefondens midler 356
28. Boligportal 357
29. Regulativer fra Landsbyggefondens 358
30. Landsbyggefondens betingelse for at yde støtte til kapitaltilførsler 359

### **Særlig støtte til visse almene boligområder 360**

31. Støtte til visse almene boligområder 363

## Indholdsfortegnelse

32. Omprioritering	364
33. Huslejebidrag	365
34. Landsbyggefondens behandling af ansøgning	365
<b>Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a</b>	<b>366</b>
35. Nettoprovenu efter salg af almene boliger efter kap. 5 a	369
36. Nettoprovenu § 96 h – konto i Landsbyggefonden	369
37. Boligorganisationernes anvendelse af kontoen § 96 i	370
38. Regulativ om anvendelse af nettoprovenu	371
<b>Kommunal garanti og driftsstøtte</b>	<b>371</b>
39. Lån fra Kommunalbestyrelsen til afdelinger med økonomiske problemer	371
40. Kommunal garanti til ekstraordinære renoveringsarbejder	373
41. Frikøb af hjemfaldsklausuler i almene boligafdelinger	375
42. Frikøb af hjemfaldsklausul i øvrige almene boliger	381
<b>Inklusionsboliger</b>	<b>381</b>
43. Støtte til inklusionsboliger	382
<b>Ungdomsboliger</b>	<b>386</b>
44. Tilskud til nedbringelse af lejen for ungdomsboliger	387
45. Afvikling af krise – og henstandslån	387
46. Renovering m.v. af ungdomsboliger	389
47. Kommunalbestyrelsen skal indestå for tab	391
48. Tilskud til fritagelse for betaling af grundskyld	392
49. Startboligbidrag	393
50. Ommærkningsbidrag til ungdomsboliger	396
51. Udnyttelse af delegation	398
52. Statens pålæg til Landsbyggefonden	398
53. Litteratur	399
<b>Kapitel 8 Almindelige bestemmelser for nybyggeri m.v.</b>	<b>401</b>
1. Generalklausul	401
2. Behov for nye familie- og ungdomsboliger	402
3. Lejeledighed	402
4. Tilvejebringelse af ældreboliger	403
5. Byggearbejderne må ikke være påbegyndt	403
6. Promillegebyr til staten	404
7. Gebyr til kommunen for støttesagsbehandling	404
8. Formler for beregning af gebyrer	405

## Indholdsfortegnelse

- 9. Sociale klausuler 405
- Boligernes udformning, indretning m.v. 407**
- 10. Overordnede krav til almene boligers udformning 407
- 11. Totaløkonomiske vurderinger 408
- 12. Informations- og kommunikationsteknologi 408
- 13. Krav til familieboligers indretning 409
- 14. Boliger over 115 m<sup>2</sup> – husstande med min. 4 medlemmer – stærkt bevægelseshæmmet 410
- 15. Kollektive bofællesskaber 411
- 16. Krav til ungdomsboligers indretning 412
- 17. Krav om eget bad og toilet til 1-rums almene ungdomsboliger? 412
- 18. Bygningsreglementernes regler om indretning af boliger 416
  - 18.1 Bygningsreglement 2008 (BR08), 2010 (BR10) og 2015 (BR15) 417
  - 18.2 Bygningsreglement 1998 (BR-S 98) og Bygningsreglement 1995 (BR95) 417
  - 18.3 Bygningsreglement 1982 (BR82) 418
  - 18.4 Bygningsreglement 1977 (BR77) 420
  - 18.5 Bygningsreglement 1972 (BR72) 420
  - 18.6 Bygningsreglement 1966 (BR66) 422
- 19. Gældende retstilstand for 1-rums ungdomsboliger 423
- 20. Krav til ældreboligers indretning 425
- 21. Krav fra Arbejdstilsynet 426
- 22. Fælles boligareal 427
- 23. Boligarealet efter reglerne om bygnings- og boligregistrering 428
- 24. Særlig undtagelse fra BBR-instruks vedr. opdeling i boligdel og institutionsdel 429
- 25. Boligstøttereglerne i forhold til almene ældreboliger 431
- Forsikring og værdiansættelse 432**
- 26. Lovpligtig brandforsikring 432
- 27. Værdifastsættelse af ejendomme 433
- 28. Delegation 435
- 29. Reglernes anvendelse på almene ældreboliger og ungdomsboliger 435
- 30. Litteratur 436

**Kapitel 9: Finansiering af nybyggeri 437**

**Tilsagnsgivning 437**

1. Støttet byggeri 439
2. Muligheder for opførelse/etablering af nye almene boliger 440
3. Lejeledighed ved tilsagn til nye boliger 442
4. Skemasager 443
5. BOSSINF-STB elektronisk sagsbehandlingssystem 444
6. Revision af oplysningerne i BOSSINF-STB 445
7. Opstart af byggesag – Skema A-ansøgning 446
8. Standardbetingelser for tilsagn 447
9. Anskaffelsessummen 448
10. Grundudgifter 450
11. Håndværkerudgifter 451
12. Omkostninger 451
13. Maksimumbeløbet 452
14. Maksimumbeløb for byggeri opført på lejet grund 454
15. Tilsagn til byggeriet 456
16. Bygherre af almene boliger 456
17. Udbud af byggeriet 457
18. Udbudsloven 458
19. Tilbudsloven 459
20. Udbud ved opførelse af almene boliger 459
21. Byggeriets påbegyndelse – Skema B 460
22. Totaløkonomiske vurderinger 463
23. Skøde på byggeriet 466
24. Opførelse af blandet byggeri 467
25. Byggeriets afslutning – Skema C – byggeregnskab 468
26. Forholdet til byggelovgivningen 469
27. Nødvendige merinvesteringer til lavenergibyggeri 470
28. Tilsagn til på- eller tilbygning på selvejende ungdomsboliger 474
29. Øvrige regler for selvejende ungdomsboliginstitutioner 475

**Finansiering og garanti 475**

30. Finansiering af anskaffelsessummen 476
31. Lånetyper til finansiering af almene boliger 477
32. Nedsættelse af grundkapital 478
33. Kommunekredit 479
34. Grundkøbslån i kommuner med stor befolkningstilvækst 481

## Indholdsfortegnelse

- 35. Lokalplanbestemmelser om boligformål 481
- 36. Kommuner med stor befolkningstilvækst 482
- 37. Grundkøbslånets størrelse 482
- 38. Ramme for grundkøbslån 483
- Grundkapital 484**
  - 39. Grundkapitallån 484
  - 40. Den almene boligorganisations erhvervelse af byggegrund fra kommunen 485
  - 41. Grundkapital ved opførelse af almene ældreboliger 486
  - 42. Tilbagebetaling af grundkapitallånet til långiver 486
  - 43. Udbetaling af grundkapital til Landsbyggefonden 487
  - 44. Prioritetsstilling for grundkapitallånet 487
  - 45. Udbetaling af grundkapitallånet til boligorganisationen 488
  - 46. Låntagers tilbagebetaling af grundkapitallånet 489
- Kommunale og regionale garantier 489**
  - 47. Kommunal garanti for realkreditbelåningen 489
  - 48. Supplerende statsgaranti 491
  - 49. Tilbagebetaling af beboerindskud 493
- Beboerbetaling og ydelsesstøtte 493**
  - 50. Beboerbetaling/ydelse på realkreditlån 494
  - 51. Bidragsbetaling 495
  - 52. Beboerbetaling af merinvesteringer efter § 115 a 496
  - 53. Indbetaling af midler fra dispositionsfonden til staten 497
  - 54. Statens ydelsesstøtte 498
  - 55. Udbetaling af ydelsesstøtte 498
  - 56. Overbelåning 500
  - 57. Kommunal godtgørelse til staten af ydelsesstøtte 500
  - 58. Anskaffelsessummen ved ombygning af eksisterende ejendomme til almene ældreboliger 501
  - 59. Omdannelse og ombygning af eksisterende almene ejendomme til ændret anvendelse 501
  - 60. Ydelsesstøtte fra Kommunalbestyrelsen 502
  - 61. Alternativ finansiering 502
  - 62. Bringe støtte til ophør 502
- Yngre fysisk handicappede 503**
- Boliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne 503**
- Boliger til personer med demens 503**



## Indholdsfortegnelse

<b>Midlertidige aflastningsboliger</b>	503
<b>Ungdomsboligbidrag</b>	503
63. Tilsagn om ungdomsboligbidrag	504
64. Ungdomsboligbidragets størrelse	505
65. Nedsættelsen af lejen	506
66. Udbetaling af ungdomsboligbidraget	507
67. Opkrævning af kommunens andel af ungdomsboligbidraget	508
68. Bringe betaling af ungdomsboligbidrag til ophør	508
69. Kommunal godtgørelse af ungdomsboligbidrag	509
<b>Servicearealer</b>	509
70. Statens tilskud til servicearealer	509
71. Tilskud til servicearealer	510
72. Udbetaling af tilskud til servicearealer	510
<b>Særlig støtte til etablering af almene boliger og servicearealer</b>	511
73. Generel bemyndigelse til etablering af særlige støttedmæssige initiativer	511
<b>Almindelige bestemmelser</b>	512
74. Reglernes anvendelse på almene ældreboliger og ungdomsboliger	512
75. Udnyttelse af delegation	512
76. Litteratur	513
<b>Kapitel 9 a: Selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår (Ophævet)</b>	514
<b>Kapitel 9 b: Ustøttede almene plejeboliger</b>	516
<b>Ustøttede private plejeboliger</b>	517
1. Indsættelse af kap. 9 b	518
2. Lejefastsættelsen fremadrettet	519
3. Litteratur	520
<b>Kapitel 10: Forsøg</b>	521
1. Forsøg i den almene sektor	521
2. Forsøg i udsatte boligafdelinger	522
3. Kontantstøtte til konkrete projekter	523
4. Den almene forsøgspulje	524
5. Forsøg med rammeaftaler om opførelse af almene boliger	525
6. Gennemførte udbud efter bestemmelsen	528

## Indholdsfortegnelse

7. Administrative regler 528
8. Litteratur 529

### **Kapitel 10 a: Almene boliger til særlig udsatte grupper 530**

1. Boliger til særligt udsatte grupper 530
2. Litteratur 531

### **Kapitel 11: Byggeskadefonden 532**

1. Byggeskadefonden 532
2. Nybyggeri omfattet af Byggeskadefonden 534
3. Førregistreringsrapport 535
4. Renoveringer omfattet af Byggeskadefonden 537
5. Obligatorisk omfattet af Byggeskadefonden 540
6. Kvalitetssikring af byggerier 541
7. Byggeskadefondens opdeling i to særskilte afdelinger 544
8. Byggeskadefondens ledelse 545
9. Vedtægter for Byggeskadefonden 546
10. Byggeskadefondens årsrapport 547
11. Indberetning om renoveringer 550
12. Afholdelse af 1-års og 5-års eftersyn 551
13. Gennemførelse af 1-årseftersynet 552
14. Konklusionsrapporten 554
15. Gennemførelse af 5-årseftersynet 554
16. Bygningsejerens opfølgning overfor entreprenøren 555
17. Byggeskader 556
18. Rette krav mod involverede entreprenører, rådgivere m.v. 557
19. Ansøgning til Byggeskadefonden 558
20. Byggeskadefondens afgørelse 559
21. Dækningsberettigede udgifter 560
22. Forbedringer 562
23. Forældelse 564
24. Tvister 564
25. Bidrag til Byggeskadefonden 564
26. Bidrag ved opførelse af nybyggeri 565
27. Bidrag ved gennemførelse af renoveringsprojekter 566
28. Renter ved for sen betaling 567
29. Finansiering af selvriskoen med lån fra Byggeskadefonden 568

## Indholdsfortegnelse

30. Finansiering af Byggeskadefondens andel af byggeudgifterne 569
31. Garanti for optagne lån 569
32. Generel oplysningspligt 570
33. Delegation til fastsættelse af administrative forskrifter 570
34. Litteratur 571

### **Kapitel 11 a: Støttede private andelsboliger 573**

1. Overførsel og ophør af reglerne om støtte til opførelse af private andelsboliger 575
2. Litteratur 577

### **Kapitel 11 b: Ustøttede private andelsboliger 578**

1. Ustøttede private andelsboliger 579
2. Litteratur 581

### **Kapitel 12: Sociale institutioner m.v. 582**

1. Sociale institutioner 582
2. Lejen for den sociale institution 583
3. Kommune lån eller garanti for lån 585
4. Ingen statsstøtte eller støtte fra Landsbyggefonden 586
5. Litteratur 587

### **Kapitel 13: Tilsyn og styringsdialog 588**

1. Tilsynet med almene boliger 588
2. Tilsynets 4 hovedområder 589
3. Indførelsen af styringsdialog 590
4. Hjemsteds- og beliggenhedskommune 591
5. Styringsdialog i hjemstedskommunen 592
6. Regnskabsgodkendelse 595
7. Oversigt over Kommunalbestyrelsens godkendelser af enkeltdispositioner 598
8. Nye almene boliger 600
9. Kommunen skal »påse« 601
10. Boligorganisationens ledelse har ansvaret for boligorganisationens drift 602
11. Kommunens reaktionsmuligheder 604
12. Påbud 606

## Indholdsfortegnelse

13. Eksterne undersøgelser 607
14. Midlertidig forretningsfører – administration 607
15. Midlertidig forretningsfører – ny ledelse 608
16. Tilsyn med opførelse og vedligeholdelse 611
17. Oplysningspligt 611
18. Ministerens beføjelser 612
19. Tilsyn med selvejende almene ungdoms- og ældreboliger 613
20. Udnyttelse af delegation 613
21. Litteratur 613

### **Kapitel 14: Rådgivende organer 614**

1. Ungdomsboligrådet 614
2. Ældreboligråd 615
3. Bemyndigelse til fastsættelse af nærmere regler 615
4. Litteratur 615

### **Kapitel 14 a: Boligsocialt udviklingscenter 616**

1. Boligsocialt udviklingscenter 616
2. Litteratur 617

### **Kapitel 15: Udbetaling Danmark 618**

1. Administration af støtte og statslige garantier 618
2. Refusion af støtte fra kommuner og regioner 620
3. Klageadgang 621
4. Litteratur 621

### **Kapitel 16: Forvaltnings- og straffebestemmelser m.v. 622**

1. Kommunalbestyrelserne er den udøvende myndighed 622
2. Indhentelse af økonomiske oplysninger 624
3. Retssikkerhedslovens § 11 a 625
4. Konverteringspålæg 628
5. Rentesikring 629
6. Ydelsessikring 630
7. Ydelsesstøtte 630
8. Skyggekonvertering 630
9. Omprioritering af lån i støttede private andelsboliger 632
10. Statslån ved ejerskifte 633
11. Lejekontrol 634

## Indholdsfortegnelse

12. Erhvervsarealer i tilknytning til ældreboliger 634
13. Ingen klageadgang 637
14. Generel delegation 637
15. Bødestraf 638
16. Ændring af regler for visse ældreboliger som følge af nedlæggelse af amtskommunerne 640
17. Kommunens overtagelse af regionale almene ældreboliger 643
18. Overtagelse af ældreboliger drøftes i kontaktudvalget 646
19. Afhændelse godkendes af øvrige kommuner 647
20. Litteratur 647

### **Kapitel 17: Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser 649**

1. Ikrafttræden 649
2. Delvis ophævelse af Boligbyggeriloven 650
3. Delvis ophævelse af Ældreboligloven 651
4. Automatisk omdannelse til almene boligorganisationer 652
5. Omdannelse af kommunale ældreboliger 652
6. Boligselskabernes Landsbyggefond omdannet til Landsbyggefonden 652
7. Hovedaktiviteter og lovlige sideaktiviteter 653
8. Proceduren for omdannelse 655
9. Regler kun gældende for Danmark 655
10. Litteratur 655

### **Domsregister 656**

### **Stikordsregister 657**