

# Udkast til ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (kap. 12, 14, 16 og 21)

## § 1

I bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v., som ændret ved bekendtgørelse nr. 1368 af 28. november 2018, bekendtgørelse nr. 1089 af 28. juni 2022, bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022, bekendtgørelse nr. 359 af 29. marts 2023 foretages følgende ændringer:

1. *Kapitel 12* affattes således:

### **Kapitel 12**

#### ***Kapitalforvaltning***

§ 49. Boligorganisationen skal forvalte boligorganisationens og dens afdelingers midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Stk. 2. Boligorganisationen skal fastlægge en investeringsstrategi, der indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og dens afdelingers midler. Strategien skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 3. Strategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig kapitalforvaltning, herunder opstille retningslinjer vedrørende investeringers afkast, risiko og bæredygtighed. Der skal som led i strategien udarbejdes prognoser for den forventede opsparing, herunder for afdelingsmidler i en mindst 20-årig periode.

Stk. 4. Strategien skal indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse og Landsbyggefonden på forlangende fra disse.

Stk. 5. Landsbyggefonden tilser, at strategien nævnt i stk. 2 og boligorganisationens forvaltning af strategien lever op til gældende regler, og indbringer tvister med boligorganisationen herom for tilsynskommunen.

§ 50. Der etableres fælles forvaltning af afdelingernes midler. Der etableres dog separat forvaltning af midler tilhørende afdelinger, der ikke er solvente, eller når særlige grunde taler derfor. Ved fælles forvaltning oprettes samlede bank- og depotbeholdninger for afdelingerne. Ved separat forvaltning oprettes bank- og depotbeholdninger for hver afdeling.

Stk. 2. Boligorganisationens midler kan ikke indgå i fælles forvaltning med dens afdelingers midler.

Stk. 3. Midler, der er anbragt i en ejendom uden almen status, kan ikke indgå i fælles forvaltning.

Stk. 4. Midler tilhørende en boligorganisation eller dens afdelinger kan ikke indgå i fælles forvaltning med andre midler, herunder midler, der tilhører andre almene boligorganisationer.

Stk. 5. Uanset stk. 4 kan der dog etableres fælles forvaltning i følgende tilfælde:

1) En almen administrationsorganisation og dens medlemmers midler kan indgå i en fælles forvaltning af organisationsmidler.

2) En almen administrationsorganisations medlemmers afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning af afdelingsmidler.

3) En boligorganisations afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning hos en advokat efter reglerne om klientkonti.

4) Flere boligorganisationers egne midler eller flere boligorganisationers afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning, hvis bankkontoen og depotkontoen lyder på samtlige deltagende boligorganisationers navne og kun på disse, og under opfyldelse af særlige revisionsmæssige krav stillet af Landsbyggefonden. Organisationsmidler og afdelingsmidler skal forvaltes separat. En fælles forvaltningsordning med flere boligorganisationer skal anmeldes til Landsbyggefonden inden dens iværksættelse og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

§ 51. Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt således, at de kan påregnes rettidigt at kunne gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Kassebeholdningen må ikke overstige afdelingens behov for løbende at kunne afholde sine udgifter.

Stk. 2. Likvid arbejdskapital, som ikke indgår i kassebeholdningen, likvide midler i dispositionsfonden samt afdelingsmidler skal, jf. dog stk. 3 og 7-8, placeres i et eller flere af følgende aktiver udstedt i danske kroner eller euro:

1) I indlån i pengeinstitutter, som har vedtægtsmæssigt hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

2) I realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

3) I obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

4) I afdelinger i UCITS med vedtægtsmæssigt hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område når disse afdelinger alene placerer midlerne som anført i nr. 1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger af en UCITS, der administreres af et foreningsejet investeringsforvaltningsselskab, kan disse afdelingers midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet. Ved en UCITS forstås et investeringsinstitut, som omfattes af § 2, nr. 4, i lov om investeringsforeninger m.v.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan afdelingernes midler placeres i UCITS eller forvaltningsordninger, som investerer en andel af midlerne i noterede aktier og virksomhedsobligationer samt i afledte-finansielle instrumenter på dækket basis, jf. kapitel 4 i bekendtgørelse om danske UCITS` anvendelse af afledte finansielle instrumenter. til at afdække kursrisici. Den i 1. pkt. anførte andel må højst udgøre 30 pct. af afdelingsmidlerne i en boligorganisation. Ved opgørelse af andelen ses bort fra anvendelse efter stk. 7-8. Der foretages om nødvendigt korrektion af den faktiske andel i forbindelse med den årlige regnskabsafslutning med henblik på overholdelse af det i 2. pkt. nævnte maksimum.

Stk. 4. Placering af midler efter stk. 3 kan alene ske, når en af følgende betingelser er opfyldt:

1) Midlerne placeres i afdelinger i UCITS med vedtægtsmæssigt hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

2) Midlerne placeres i en forvaltningsordning, som varetages af et pengeinstitut, som er godkendt til at udøve virksomhed som værdipapirhandler og fondsmæglerselskab. Pengeinstituttet skal være godkendt af Landsbyggefonden til at varetage kapitalforvaltning af afdelingsmidler, og Landsbyggefonden skal have indgået en rammeaftale med pengeinstituttet om kapitalforvaltningen, idet Landsbyggefonden forhandler aftalevilkårene på vegne af boligorganisationerne. Hvis en boligorganisation ønsker at gøre brug af en forvaltningsordning skal boligorganisationen bemyndige Landsbyggefonden til at indgå en aftale herom på boligorganisationens vegne.

Stk. 5. Ved placering af midler efter stk. 3 skal boligorganisationen sikre en begrænsning af omkostningerne og en afbalanceret eksponering på forskellige kategorier og lande. Der kan anvendes anerkendte metoder og standarder til sikring af hensyn til investeringernes bæredygtighed.

Stk. 6. Placering af midler efter stk. 3 skal første gang anmeldes til Landsbyggefonden, og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 7. En afdelings midler kan udlånes til boligorganisationens andre almene afdelinger. Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes. Det samme gælder for udlån fra en boligorganisation til en anden boligorganisation gennem en administrationsorganisation, hvor begge boligorganisationer er medlemmer.

Stk. 8. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.

Stk. 9. Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

§ 52. Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.

Stk. 2. Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point. Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger eller ekstraordinære tab i boligorganisationen. Udlån til boligorganisationen ud over § 43, stk. 4, forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 3. Udlån fra boligorganisationen til en afdeling kan højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point.

Stk. 4. Reglerne i stk. 2 og 3 gælder ikke for udlån til de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6. Udlån til disse afdelinger skal forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 5. Ved lån af en afdelings egne midler, jf. § 51, stk. 8, skal afdelingen dække boligorganisationens omkostninger i forbindelse med lånetransaktionen.

Stk. 6. Renteberegning efter stk. 1-4 skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo.

§ 53. Bestemmelserne i § 49, stk. 1, og § 51, stk. 1 og 2, anvendes tilsvarende på selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.«

2. I § 133 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Midler, der indgår i fælles forvaltning og er placeret efter reglerne i §§ 49-50 og § 51, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 70 om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018, kan forvaltes og anbringes efter disse regler indtil den 31. marts 2028.«

2. *Kapitel 14* affattes således:

## Kapitel 14

### *Henlæggelser og vedligeholdelse*

§ 62. I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskedefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemål indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. I afdelinger, der er omfattet af Byggeskedefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., gælder reglerne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med [Trafik-, ByggeSocial-](#) og Boligstyrelsens godkendelse bestemme, at den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i stk. 3, skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem for forvaltning.

[Stk. 5. Boligorganisationen foretager en årlig elektronisk indberetning af de i stk. 3 omtalte vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til et register, der stilles til rådighed af Landsbyggefonden. Landsbyggefonden fastsætter med Social og –Boligstyrelsens godkendelse nærmere retningslinjer for indberetningen.](#)

§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

§ 65. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalstandsættelsesbeløb, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 26 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 3) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen, jf. § 43, stk. 1, 6. pkt.

Stk. 2. Herudover kan boligorganisationens afdelinger henlægge passende beløb til nedsættelse af beboerindskud, jf. § 57.

§ 66. De afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4, foretager årligt passende henlæggelser til konsolidering af afdelingens økonomi.

§ 67. Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Midlerne kan dog udlånes efter reglerne i § 51.

Stk. 2. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

§ 68. Bestemmelserne i §§ 62-65 og 67 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

3. *Kapitel 16* affattes således:

## **Kapitel 16**

### ***Regnskabsaflæggelse***

#### Regnskabsaflæggelse

§ 72. Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

Stk. 2. For afdelinger under opførelse udarbejdes særskilt balance.

§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.
- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.

§ 74. Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4. Ligger en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes regnskabet for den pågældende afdeling samt for boligorganisationen bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 2. En almen administrationsorganisations regnskab indsendes til organisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 3. Regnskaberne for de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6, indsendes til boligorganisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 4. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af ~~SocialTrafik-, Bygge-~~ og Boligstyrelsen.

Stk. 5. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at de edb-baserede regnskaber efter stk. 4 samtidig fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Regnskabsoplysningerne kan videregives til ~~SocialTrafik-, Bygge-~~ og Boligstyrelsen til statistiske formål. § 75. Regnskabet for den almene boligorganisation og afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat skal give et retvisende billede på grundlag af god regnskabsskik for almene boligorganisationer.

Stk. 2. Reglerne i årsregnskabsloven anvendes alene i det omfang, lov om almene boliger m.v. eller bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. med bilag ikke fastsætter regler. Værdiansættelsen af afdelingernes ejendomme sker efter § 48. Ved varig værdiforøgelse af boligorganisationens administrationsejendom skal ejendommen opskrives.

Stk. 3. Afdelingsmidler i fælles forvaltning og boligorganisationens øvrige kortfristede gæld skal i boligorganisationens balance til stadighed være fuldt ud modsvaret af likvide beholdninger, obligationer eller lignende og udlån til afdelinger.

Stk. 4. Lån inkl. låneomkostninger til frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000, kan optages i afdelingsbalancen med anskaffelsessummen til afvikling over lånets løbetid.

Stk. 5 Aflønning af en direktør eller forretningsfører opgøres individuelt i boligorganisationens årsregnskab. Såfremt der er flere direktionsmedlemmer, opgøres aflønning individuelt for hver af disse.

§ 76. Udgifter til prioritetsydelse skal medtages i regnskabet for det år, som ydelserne vedrører.

Stk. 2. Hvis en afdeling i det regnskabsår, der er påbegyndt i 1993, ikke har medtaget prioritetsydelse som anført i stk. 1, kan ydelserne, indtil lånet er udamortiseret, fortsat konteres i det regnskabsår, hvori de forfalder. Anvendelse af reglen i 1. pkt. forudsætter, at konteringen ikke er sket efter stk. 1.

Stk. 3. Konverteres lån, der er omfattet af stk. 2, og forekommer der i den forbindelse i et regnskabsår 5 terminer, kan en eventuel ekstra termin overføres til det efterfølgende regnskabsår. Overførsel kan finde sted, indtil lånet er udamortiseret.

§ 77. Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 69.

Stk. 2. Overskud udover det overskud, der er nævnt i stk. 1, og underskud ved en afdelings drift overføres til en resultatkonto, jf. § 69. Tilsvarende gælder for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.

Stk. 3. Overskud, som skyldes, at de faktiske udgifter til låneydelse (beboerbetalinger) på realkreditlån er mindre end de budgetterede udgifter, kan dog uanset stk. 1 og 2 overføres til en fælles reguleringskonto. Det samme gælder underskud, som følge af, at der ikke betales ydelse på realkreditlånet de første 3 måneder efter låneoptagelsen.

§ 78. Regnskabsaflæggelsen for kommunale og regionale almene ældreboliger skal ske efter regler, der fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og regionsrådet.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 72 og 73, § 74, stk. 1, 1. pkt., og stk. 4-6, § 75, stk. 1 og stk. 2, 1. og 2. pkt., samt §§ 76 og 77 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

4. Kapitel 21 affattes således:

## Kapitel 21

### *Tilsyn og styringsdialog*

§ 110. Tilsyn med boligorganisationen og den selvejende institution føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen eller den selvejende institution har hjemsted, jf. § 111, stk. 2. Bestemmelser i vedtægterne, hvorefter tilsynet med boligorganisationen føres af en anden offentlig myndighed, bevarer dog deres gyldighed, jf. § 124. Tilsyn med boligorganisationens afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen ligger, jf. dog stk. 2. Udgør boliger, der ligger i flere kommuner én afdeling, jf. § 27, stk. 3, aftaler de implicerede kommunalbestyrelser, hvordan tilsynet udøves.

Stk. 2. Tilsyn med de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted.

§ 111. Den kommunalbestyrelse, der fører tilsyn med henholdsvis boligorganisationen og afdelingerne, påser, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love, og boligorganisationens vedtægter.

Stk. 2. Boligorganisationens hjemsted skal fremgå af vedtægterne. Hjemstedet skal være i en kommune, som boligorganisationen har væsentlig tilknytning til enten i kraft af antal administrerede boliger eller i kraft af forretningssted, jf. dog stk. 3. Hvis boligorganisationen skifter hjemstedskommune, skal vedtægterne ændres. Den selvejende institutions hjemsted er den kommune, hvor institutionen ligger.

Stk. 3. Uanset stk. 2, 2. pkt., kan en boligorganisation vælge at have hjemsted i den hidtidige kommune.

§ 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 4. Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Styringsrapporten skal indeholde informationer om boligorganisationens virksomhed og boligorganisationens oplæg til drøftelser mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om den fremtidige indsats. Følgende forhold indgår i rapporten:

- 1) En evaluering af boligorganisationens og dens afdelingers virksomhed inden for nærmere angivne områder, herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer.
- 2) En redegørelse for centrale regnskabstal og andre nøgletal, hvis de afviger væsentligt fra det normale niveau.
- 3) Angivelse af et eventuelt behov for at indgå aftaler med kommunalbestyrelsen.

4) En opgørelse af status for aftaler, der tidligere er indgået med kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Rapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, som anvises af [Trafik-, ByggeSocial-](#) og Boligstyrelsen.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen skal indeholde:

1) Et referat af drøftelsen mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, hvoraf begge parter vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer fremgår.

2) En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen indberetter den redegørelse, der er nævnt i stk. 7, til det centrale it-system, som er nævnt i stk. 6.

§ 113. Kommunalbestyrelsen påser, at almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som tilhører selvejende institutioner, udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de boliger, som tilsagnet vedrører.

§ 114. Kommunalbestyrelsen påser, at nye eller ændrede vedtægter for boligorganisationen opfylder reglerne i lov om almene boliger m.v. og de krav, der er fastsat af [Trafik-, ByggeSocial-](#) og Boligstyrelsen i henhold til loven.

§ 115. Kommunalbestyrelsen godkender den foreløbige leje ved en afdelings ibrugtagelse, forhøjelser af denne og den endelige leje. Kommunalbestyrelsen godkender endvidere lejeforhøjelser som følge af de arbejder i afdelingen, der er nævnt i § 79, stk. 4, jf. dog § 79, stk. 4, 2. pkt. Kommunalbestyrelsen træffer den endelige administrative afgørelse.

§ 116. Kommunalbestyrelsen påser, at regnskabsmaterialet indsendes i overensstemmelse med reglerne i § 74.

Stk. 2. Regnskabsmaterialet forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.

Stk. 3. Regnskab for servicearealer forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, at afdelingens driftsøkonomi sikrer, at servicearealet fortsat kan bestå.

§ 117. Kommunalbestyrelsen kan anmode boligorganisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser.

§ 118. Giver det forelagte regnskabsmateriale den tilsynsførende kommunalbestyrelse anledning til kritik, kan kommunalbestyrelsen pålægge boligorganisationen at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen. Hvis den tilsynsførende kommune ikke samtidig er boligorganisationens hjemstedskommune, skal hjemstedskommunen orienteres om eventuelle påbudte foranstaltninger.

Stk. 2. Undlader boligorganisationen at efterkomme kommunalbestyrelsens pålæg eller giver dens forhold i øvrigt kommunalbestyrelsen anledning til væsentlig kritik, foretager kommunalbestyrelsen indberetning herom til [Social Trafik-, Bygge-](#) og Boligstyrelsen bilagt kommunalbestyrelsens indstilling og det fornødne regnskabsmateriale.

§ 119. Der kan ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse foretages nedennævnte dispositioner:

1) Afhændelse af ejendomme, hvor samtykke hertil i medfør af § 27 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til kommunalbestyrelsen.

2) Erhvervelse af ejendomme, jf. § 26 i lov om almene boliger m.v.

3) Væsentlig forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, jf. § 28, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.



- 4) Udstedelse af pantebreve, jf. § 29, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 5) Foreløbig og endelig fastsættelse af lejen samt fastsættelse af fordelingen af lejen på de enkelte boliglejemaal efter § 79, stk. 2 og 3.
- 6) Forhøjelse af lejen efter § 79, stk. 4.
- 7) Forhøjet ydelse af samlet årligt vederlag til boligorganisationens bestyrelse efter § 14, stk. 2.
- 8) Opkrævning af byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. § 33, stk. 3, 2. pkt.
- 9) Forhøjelse af beboerindskud og depositum, jf. § 58, stk.1, jf. dog § 58, stk. 2.
- 10) Overdragelse eller pantsætning af garantibeviser i garantiorganisationer, jf. § 8, stk. 3.
- 11) I garantiorganisationer udbetaling af udbytte til garantierne på mere end 5 pct. af garantikapitalen, jf. § 8, stk. 2.
- 12) Dækning af tab ved lejeledighed eller fraflytninger med en afdelings egne midler, jf. § 43, stk. 1.

Stk. 2. For ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil ydes statslig driftsstøtte, indberetter kommunalbestyrelsen godkendelse efter stk. 1, nr. 1 og 3, til Udbetaling Danmark. Ved delvis afhændelse af en ejendom, hvori indestår statslån eller stats- eller kommunegaranterede lån, vedstår kommunalbestyrelsen sin garanti eller regaranti.

Stk. 3. Nedlægges en bolig midlertidigt i maksimalt 10 år med henblik på anvendelse til forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, jf. § 37, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., bortfalder offentlig støtte til boligen ikke. Den indberetning til Udbetaling Danmark, der er nævnt i stk. 2, skal ligeledes ske ved midlertidig nedlæggelse af en bolig.

Stk. 4. Delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne anses ikke for en væsentlig forandring af ejendommen, jf. stk. 1, nr. 3, hvis udlejningen er forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.

§ 120. Kommunalbestyrelsen påser, at ejendommenes samt servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, herunder arbejder, der sker af hensyn til effektiv bygningsdrift, og de arbejder, der er nævnt i § 41 i lov om almene boliger m.v.

[Stk. 2 Landsbyggefonden kan videregive oplysninger om de i § 63, stk. 1, nævnte vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til kommunalbestyrelsen.](#)

§ 121. Kommunalbestyrelsen påser, at ungdomsboligbidrag udbetales i overensstemmelse med reglerne i §§ 136 og 137 i lov om almene boliger m.v.

§ 122. Kommunalbestyrelsen påser, at servicearealer anvendes til deres formål.

§ 123. Boligorganisationen og den selvejende institution skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og [Social Trafik, Bygge](#)- og Boligstyrelsen enhver oplysning om boligorganisationens eller den selvejende institutions forhold til belysning af, om denne ledes og drives i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

§ 124. Udøves tilsynet i henhold til en boligorganisations vedtægter af en anden offentlig myndighed end kommunalbestyrelsen, jf. § 110, kan tilsynet, hvis boligorganisationen eller tilsynsmyndigheden måtte ønske det, overføres til kommunalbestyrelsen efter forhandling med denne. I tilfælde af uenighed træffes afgørelsen af [Social Trafik, Bygge](#)- og Boligstyrelsen.

§ 125. Administreres en boligorganisation og dens afdelinger af en administrator, som ikke er en almen boligorganisation, fører kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted, tilsyn med

administrators virksomhed som administrator af alment byggeri. Til sikring af, at administrationen opfylder de almindelige regler for betryggende administration af almene boliger, omfatter tilsynet tillige de rammer, hvorunder administrator har opbygget eller tilrettelagt sin administration.

§ 126. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 113-120, 122 og 125 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 114-120 og 125 anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

## Bilag 1 – Regnskab for boligorganisation

Ny fast regnskabsnote til konto 511 (Ledelseudgifter) affattes således:

Konto nr.	Specifikation	Indtastning
511	Titel - Adm. Direktør / Forretningsførerudgifter	- Løn inkl. pension - Skattepligtige personalegoder
511	Titel på øvrig ledelse (skriv)	- Løn inkl. pension - Skattepligtige personalegoder
511	Titel på øvrig ledelse (skriv)	- Løn inkl. pension - Skattepligtige personalegoder
511	Titel på øvrig ledelse (skriv)	- Løn inkl. pension - Skattepligtige personalegoder

Nye felter til angivelse af eventualforpligtigelse placeres under balancen efter opgørelse af passiver i alt (kt. 850)

Eventualforpligtigelse	
	1. Fratrædelsesgodtgørelse
	2. Øvrige

## Bilag 2 – Regnskab for boligafdeling

Nye faste noter til konto 306 (Værdipapirer)/307 (Likvide beholdninger) affattes således:

Kontonr.	Specifikation
306/307	<b>Værdipapirer (andel af samlet beholdning)</b> 1. Aktier 2. Virksomhedsobligationer 3. Stats- eller realkreditobligationer

Ny fast note til konto 406.9 (Henlæggelser i alt) affattes således:

<b>Kontonr.</b>	<b>Specifikation</b>
406.9	<b>Henlæggelser i alt</b> 1. Henlæggelser som planlægges anvendt inden for de næste 0-3 år 2. Henlæggelser som planlægges anvendt inden for de næste 4-30 år