

# Udkast til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

## Kapitel 12

### *Kapitalforvaltning*

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

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse skal udfærdige en investeringsstrategi, der tager hensyn til risici og tidshorisont for brug af midlerne.

**§ 50.** Boligorganisationen beslutter, om der skal være enten separat eller fælles forvaltning af afdelingernes midler. Ved separat forvaltning oprettes bank- og depotbeholdninger for hver afdeling. Ved fælles forvaltning oprettes samlede bank- og depotbeholdninger for afdelingerne.

Stk. 2. Afdelinger, der ikke er solvente, kan ikke indgå i en fælles forvaltning.

Stk. 3. Boligorganisationens midler kan indgå i en fælles forvaltning med dens afdelingers midler. Hvis boligorganisationen ikke er solvent, skal der dog være separat forvaltning af boligorganisationens og dens afdelingers midler.

Stk. 4. Midler, der er anbragt i en boligorganisations ejendom, hvori der ikke er almene boliger, kan ikke indgå i fælles forvaltning.

Stk. 5. Midler tilhørende en boligorganisation eller dens afdelinger kan ikke indgå i fælles forvaltning med andre midler, herunder midler, der tilhører andre almene boligorganisationer.

Stk. 6. Uanset stk. 5 kan der dog etableres udvidet fælles forvaltning i følgende tilfælde:

1) En almen administrationsorganisation og dens medlemmers midler kan indgå i en udvidet fælles forvaltning med medlemmernes boligafdelingers midler.

2) Boligorganisationens og dens afdelingers midler kan indgå i en udvidet fælles forvaltning hos en advokat efter reglerne om klientkonti.

3) Flere boligorganisationers og deres afdelingers midler kan indgå i en udvidet fælles forvaltning, hvis bankkontoen og depotkontoen lyder på samtlige deltagende boligorganisationers navne og kun på disse, og hvis forvaltningen sker under betryggende bogføringsmæssige forhold samt under opfyldelse af særlige revisionsmæssige krav stillet af Landsbyggefonden. 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.

4) En boligorganisations og dens afdelingers midler kan anbringes samlet i UCITS (Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities) 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, jf. § 51, stk. 2. Ved en UCITS forstås et investeringsinstitut, som omfattes af § 2, nr. 4, i lov om investeringsforeninger m.v. Anbringelsen skal anmeldes til Landsbyggefonden, inden den iværksættes 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.* Afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke indgår i kassebeholdningen, samt likvide midler i dispositionsfonden skal placeres i aktiver udstedt i danske kroner eller euro på en af følgende måder, jf. dog stk. 3 og 5-8:

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, når afdelingerne alene placerer midlerne som anført i nr. 1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger af en UCITS, der administreres af et foreningsejet investeringsforvaltningsselskab, kan afdelingens midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet.

*Stk. 3.* Er der etableret fælles forvaltning eller udvidet fælles forvaltning efter § 50, stk. 1, eller § 50, stk. 6, nr. 3, som alene omfatter afdelingernes midler, kan op til 30 pct. af de midler, som indgår i forvaltningen, placeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer udstedt i danske kroner eller euro. Der foretages om nødvendigt korrektion af andelen i forbindelse med den årlige regnskabsafslutning med henblik på overholdelse af maksimum.

*Stk. 4.* Placering efter stk. 3 kan ske, når følgende betingelser er opfyldt:

1) De noterede aktier og virksomhedsobligationer kan alene erhverves gennem 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) Boligorganisationen har i en investeringsstrategi, jf. § 49, fastlagt retningslinjer for placering af midlerne. Investeringsstrategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig forvaltning og opgøre den forventede tilgang og afgang af midler i en mindst 20 årig periode samt fastlægge den tilstræbte risikoprofil. Retningslinjer for valg af UCITS skal sikre begrænsning af omkostninger og en afbalanceret eksponering på forskellige kategorier og lande. Der kan anvendes anerkendte metoder og standarder til sikring af hensyn til bæredygtighed.

3) Placering af midler skal anmeldes til Landsbyggefonden, inden den iværksættes, og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Landsbyggefonden tilser, at investeringsstrategien nævnt i nr. 2 og boligorganisationens forvaltning på grundlag heraf lever op til gældende regler, og indbringer tvister med boligorganisationen herom for tilsynskommunen.

*Stk. 5.* De i stk. 3 nævnte afdelingsmidler kan desuden placeres i en forvaltningsordning, som varetages af et pengeinstitut, som er godkendt til at udøve virksomhed som værdipapirhandler og fondsmæglerselskab.

Et pengeinstitut som nævnt i 1. pkt. 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.

*Stk. 6.* Hvis en boligorganisation ønsker at gøre brug af en forvaltningsordning efter stk. 5, skal boligorganisationen bemyndige Landsbyggefonden til at indgå en aftale om placering af midler på boligorganisationens vegne.

*Stk. 7.* En afdelings midler kan gennem boligorganisationen udlånes til anvendelse for 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. Tilsvarende regler gælder for udlån, der sker fra en almen boligorganisation gennem en administrationsorganisation til dennes medlemmer, som er almene boligorganisationer.

*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. 4, 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.

## Bilag 1

Nye faste noter til konto 501 (Bestyrelsesvederlag) affattes således:

Kontonr.	Specifikation
501	Bestyrelsesvederlag <ol style="list-style-type: none"><li>Afdelinger i drift<ol style="list-style-type: none"><li>Formand</li><li>Næstformand</li><li>Øvrige bestyrelsesmedlemmer</li></ol></li><li>Nybyggeri<ol style="list-style-type: none"><li>Formand</li><li>Næstformand</li><li>Øvrige bestyrelsesmedlemmer</li></ol></li></ol>
	Antal bestyrelsesmedlemmer (inkl. for- og næstformand)

Ny fast note til konto 511 (Ledelsesudgifter) affattes således:

Kontonr.	Specifikation
511	Ledelsesudgifter <ol style="list-style-type: none"><li>Direktør/forretningsfører</li><li>Direktionsmedlem</li><li>Direktionsmedlem</li></ol>

## Bilag 2

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:

Kontonr.	Specifikation
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