

Bekendtgørelse om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper

I medfør af § 149 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1171 af 11. november 2024, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 519 af 16. maj 2023 om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet:

Kapitel 1 Formål

Anvendelse

§ 1. Almene boliger til særligt udsatte grupper betegnes skæve boliger efter tilsagn i medfør af §§ 6 eller 11. Boligerne tilknyttes en social vicevært efter aftale med kommunalbestyrelsen og anvises til boligsøgende med særlige behov derfor, jf. stk. 4 og 5.

Stk. 2. Boligerne omfattes af lov om almene boliger m.v., jf. lovens §§ 5 a og 149 a, og lov om leje af almene boliger, jf. lovens § 1, stk. 6, med de undtagelser, der følger af stk. 3.

Stk. 3. Kapitlerne i almenboliglovens 4, 6, 7, 9 og 11 undtages med bestemmelser efter denne bekendtgørelse og bekendtgørelse nr. xx af xx.xx.xxx om drift af almene boliger til særligt udsatte grupper. §§ 39 og 40 og kapitel 12 i almenlejeloven undtages endvidere.

Stk. 4. Ved særligt udsatte grupper forstås boligsøgende, der på grund af lav betalingsevne og særlige boligbehov ikke kan finde sig til rette og fastholde egen bolig i almindeligt byggeri.

Stk. 5. Ved en social vicevært forstås en person, der hjælper boligsøgende med at skabe et trygt boligmiljø og støtter lejeren i at overholde sine kontraktlige forpligtelser over for udlejeren. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer for viceværtens kompetence og opgave.

Støtte

§ 2. Social- og Boligstyrelsen kan inden for den bevillingsramme, som fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om støtte til etablering af skæve boliger og ansættelse af social vicevært. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen eller tilbagefald af midler overføres til det følgende år. Tilskuddet ydes som:

- 1) Engangstilskud til etablering af skæve boliger.
- 2) Tilskud til social vicevært, som ydes for en periode på op til 5 år efter etableringen af boligerne.
- 3) Engangstilskud til ekstraordinære renoveringsarbejder i skæve boliger etableret med støtte.

Stk. 2. Tilsagnsmodtager er enten en kommune, en almen boligorganisation eller en selvejende institution med almene boliger. Tilsagnsmodtager kan tillige være en privat bygherre, jf. stk. 3.

Stk. 3. Hvis tilsagnsmodtager er en privat bygherre, skal bygherren efter boligernes færdiggørelse overdrage boligerne enten til kommunen, en almen boligorganisation eller en selvejende institution.

Stk. 4. Tilsagn om offentlig støtte opretholdes på uændrede vilkår ved ombygning eller renovering af ejendomme, der har modtaget tilsagn i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte-, ældrebolig- eller boligbyggerilovgivningen samt lov om almene boliger m.v.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan stille en ejendom vederlagsfrit til rådighed for tilsagnsmodtagere til etablering af skæve boliger efter denne bekendtgørelse.

§ 3. Social- og Boligstyrelsen kan godkende etablering af skæve boliger uden at give tilsagn om støtte ved ibrugtagning eller leje af egnede ejendomme til målgruppen. Tilsagn om offentlig støtte i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte-, ældrebolig- eller boligbyggerilovgivningen samt lov om almene boliger m.v. opretholdes på uændrede vilkår ved ibrugtagning eller leje af ejendommen.

Anvisning

§ 4. Ledige boliger anvises af kommunalbestyrelsen til boligsøgende, der tilhører den berettigede personkreds, som er nævnt i § 1, stk. 4, på baggrund af en vurdering af både den boligsøgende og beboersammensætningen i det område, som den boligsøgende anvises til.

Stk. 2. Hvor tilsagnsmodtager er en almen boligorganisation eller selvejende institution med almene boliger, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, hvor boligen stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til istandsættelse af boligen ved fraflytning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med tilsagnsmodtager om, at tilsagnsmodtageren overtager anvisningen af boligsøgende.

Stk. 4. Uanset stk. 1-3 udøves anvisningsretten af tilsagnsmodtageren for boliger etableret efter de hidtidige regler om skæve boliger. Stk. 3 finder anvendelse. Indgå aftale efter stk. 3 finder stk. 2 tilsvarende anvendelse.

Indretning

§ 5. Boligerne indrettes således, at de tilpasses målgruppens særlige behov samtidigt med, at de lever op til almindelige bestemmelser for nybyggeri m.v. efter almenboliglovens kapitel 8. Hver bolig udstyres med selvstændigt toilet, bad og køkkenfaciliteter, herunder indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Tilhørende fælles- og udenomsarealer indrettes efter samme hensyn til målgruppens særlige behov.

Stk. 2. Adgangsforhold skal være egnede for gangbesværede og hver bolig have egen indgang.

Kapitel 2 Tilsagn

Tilsagn om engangstilskud til etablering af skæve boliger

§ 6. Social- og Boligstyrelsen kan efter ansøgning give tilsagn om engangstilskud til etablering af skæve boliger inden for den årlige udmeldte bevillingsramme. Tilsagn gives løbende, efterhånden som ansøgninger om tilsagn modtages, jf. stk. 2-4.

Stk. 2. Tilsagn gives til:

- 1) Nybyggeri
- 2) Ombygning eller tilbygning til eksisterende ejendomme. Ved ombygning forstås en gennemgribende ombygning, der enten øger antallet af boliger, eller gør boligerne væsentligt bedre indrettet til målgruppen.
- 3) Erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning eller tilbygning til eksisterende ejendomme, såfremt ejendommen ikke er opført med offentlig støtte.

Stk. 2. Ansøgning om tilsagn indsendes af kommunalbestyrelsen ved anvendelse af det til enhver tid gældende skema med tilhørende bilag på styrelsens hjemmeside. Kommunalbestyrelsens godkendelse af projektet skal være vedlagt ansøgningen.

Stk. 3. Ansøgningen skal indeholde en projektredegørelse, driftsbudget med angivelse af forventet husleje samt et overslag over de samlede anlægsudgifter, herunder med oplysninger om restfinansieringen, om hvorvidt dette finansieres ved kommunalt tilskud, andet tilskud eller ekstern finansiering, jf. kapitel 3.

Stk. 4. Ved udarbejdelsen af de enkelte projekter inddrages boligsøgende, lokale organisationer eller andre repræsentanter for målgruppen efter behov og ud fra kommunens vidensgrundlag om målgruppens særlige behov.

§ 7. Tilskuddet ydes som et engangsbeløb og kan udgøre op til 500.000 kr. pr. bolig. Beløbet fastsættes efter en vurdering af ansøgningen samt den medfølgende dokumentation for de samlede anlægsudgifter og de deraf følgende driftsudgifter.

Stk. 2. Tilsagn kan kun gives, jf. også §§ 8 og 9, når:

- 1) Byggearbejder, der omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt.
- 2) Byggeriet færdiggøres inden for fire år fra meddelelse af tilsagn med mulighed for, at styrelsen kan dispensere fra denne frist.
- 3) Byggeføretaget udskilles og udgør en selvstændig økonomisk enhed.
- 4) Plangrundlaget registreres i Plandata.dk
- 5) Boligarealet opgøres som bruttoetageareal.
- 6) Gældende bestemmelser om udbud, pris, tid, ansvar og om bygge- og anlægsarbejder i vinterperioden opfyldes senest ved byggeriets påbegyndelse.
- 7) Tilsagnsmottager lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund i sine aftaler om teknisk rådgivning.

Stk. 3. Hvor tilsagnsmottager er en selvejende institution skal kommunalbestyrelsen sikre, at institutionen stiftes senest ved byggeriets påbegyndelse, en bestyrelse udpeges og vedtægterne godkendes, jf. § 12, stk. 3, i bekendtgørelse om drift af boliger til særligt udsatte grupper.

§ 8. Tilsagnsmottager skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Den frist, der er nævnt i stk. 1, for tinglysning kan udskydes, hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmottager på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres.

Stk. 3. Den frist, der er nævnt i stk. 1, for tinglysning kan tillige udskydes, hvis tilsagnsmottager på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 4. Krav om skøde på ejendommen, jf. stk. 1, kan fraviges, hvis byggeriet opføres på en lejet eller lånt grund. Bygherren skal dog dokumentere over for kommunalbestyrelsen, at der er indgået en leje- eller brugsaftale om ejendommen.

Byggeregnskabet ved byggeriets afslutning

§ 9. Byggeregnskabet for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag og indsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse senest 6 måneder efter skæringsdagen. Skæringsdagen er dagen, hvor den sidste bolig er bygget færdig tillagt 2 måneder til at færdiggøre udenomsarealerne. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter og indtægter frem til skæringsdatoen. Samtlige udgifter skal være betalt.

Stk. 2. Bygherren aflægger og indsender til kommunalbestyrelsen et endeligt byggeregnskab, heri evt. afholdte udgifter til byggeriet og evt. lejeindtægter efter skæringsdatoen og frem til byggeriet går i drift. Regnskabet med kommunalbestyrelsens påtegning og eventuelle bemærkninger sendes til endelig godkendelse i Social- og Boligstyrelsen, jf. § 10.

Stk. 3. Det endelige byggeregnskab skal være sammenligneligt med det godkendte budget og indeholde de samme udgifter og indtægter. Tilsagnsmottager skal samtidig indestå for, at det faktiske byggeri er opført som beskrevet i ansøgningen.

Stk. 4. Byggeregnskabet skal være revideret af en godkendt revisor. Ved revisionen efterprøves, om byggeregnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger og vilkår, love og andre forskrifter, samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Revisor skal endvidere foretage en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet.

Udbetaling af tilskud

§ 10. Social- og Boligstyrelsen udbetaler tilskuddet som meddelt, efter godkendelse af det indsendte reviderede byggeregnskab efter byggeriets afslutning.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen kan godkende, at tilskuddet helt eller delvist udbetales før byggeriets afslutning, når der foreligger særlige grunde hertil.

Tilsagn ved ibrugtagning eller leje af egnede ejendomme

§ 11. Social- og Boligstyrelsen kan efter ansøgning godkende etablering af skæve boliger uden at give tilsagn om støtte ved ibrugtagning eller leje af egnede ejendomme til målgruppen. Tilsagn gives løbende, efterhånden som ansøgninger om tilsagn modtages, jf. stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 6, stk. 2-4 og § 7, stk. 3 finder anvendelse.

Tilsagn om tilskud til social vicevært

§ 12. Social- og Boligstyrelsen kan efter at have givet tilsagn til etablering af skæve boliger i medfør af §§ 6 eller 11 efter ansøgning give tilsagn om tilskud til en social vicevært inden for den årlige udmeldte bevillingsramme. Tilsagn gives løbende, efterhånden som ansøgninger om tilsagn modtages, jf. stk. 2-4.

Stk. 2. Ansøgning om tilsagn indsendes af kommunalbestyrelsen ved anvendelse af det til enhver tid gældende skema på styrelsens hjemmeside. Kommunalbestyrelsens godkendelse af projektet skal være vedlagt ansøgningen.

Stk. 3. Ansøgningen skal indeholde en projektredegørelse, herunder med oplysninger om viceværtens kompetence og opgave samt retningslinjer herfor og budget.

Stk. 4. Ved etablering af boliger ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme indsendes ansøgningen efter sidste boligs færdiggørelse eller ombygningens gennemførelse. Ved ibrugtagning eller leje af egnede ejendomme til målgruppen indsendes ansøgningen ved ibrugtagningen af ejendommen.

§ 13. Tilskuddet ydes for en samlet tilsagnsperiode på op til 5 år efter etableringen af boligerne og kan udgøre op til 50.000 kr. årligt pr. bolig. Beløbet fastsættes efter en vurdering af ansøgningen samt den medfølgende dokumentation for de budgetterede udgifter.

Stk. 2. Tilsagn kan gives til op til 10 boliger med mulighed for, at Social- og Boligstyrelsen kan dispensere fra dette, når der foreligger særlige grunde hertil.

§ 14. Social- og Boligstyrelsen udbetaler tilskuddet som meddelt, efter godkendelse af det indsendte regnskab over alle afholdte udgifter til den sociale vicevært, vedlagt en ledelseserklæring om regnskabets gyldighed samt en evaluering af viceværtens opgaver i det forgangne år.

§ 15. Tilsagnsmodtager indsender ved udbetaling af sidste rate af tilskuddet et samlet revideret regnskab, underskrevet af en godkendt revisor.

Tilsagn om engangstilskud til ekstraordinære renoveringsarbejder

§ 16. Social- og Boligstyrelsen kan efter ansøgning give tilsagn om engangstilskud til ekstraordinære renoveringsarbejder i skæve boliger opført med støtte efter denne bekendtgørelse eller efter de hidtidige regler om støtte til skæve boliger

Stk. 3. Tilsagn kan kun gives, når udgiften til renoveringen ikke overstiger 60 pct. af udgiften ved tilsvarende nybyggeri af boliger.

Stk. 2. §§ 6-10 finder anvendelse.

Revidering eller bortfald af tilsagn

§ 17. For tilsagn givet efter denne bekendtgørelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse for at sikre, at samtlige bestemmelser i denne bekendtgørelse opfyldes, herunder de vilkår, der fremgår af det meddelte tilsagn

Stk. 2. Hvis projektets formål eller anskaffelsessum afviger betydeligt fra det godkendte projekt, herunder fra de vilkår, der fremgår af tilsagnet, skal kommunalbestyrelsen indberette dette til Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 3. Social- og Boligstyrelsen afgør, om tilsagnet kan opretholdes med eventuelle revideringer, der meddeles som tillæg til det oprindelige tilsagn, eller om tilsagnet skal bortfalde.

Stk. 4. Ved bortfald eller revideringer til det godkendte projekt kan Social- og Boligstyrelsen kræve, at eventuelt udbetalt tilskud skal tilbagebetales efter nærmere bestemmelse.

§ 18. Social- og Boligstyrelsen lader uden videre tilsagn bortfalde, hvis tilsagnsmodtager har givet vildledende eller urigtige oplysninger. Eventuelt udbetalt tilskud skal tilbagebetales.

Kapitel 3

Finansiering

§ 19. Anskaffelsessummens enkelte udgifter skal hver især være rimelige i forhold til projektets eller byggeriets udformning og indhold. Samtlige udgifter skal medregnes i anskaffelsessummen, herunder udgifter til etablering af fællesfaciliteter. Anskaffelsessummen fastsættes under hensyn til målgruppens betalingsevne.

§ 20. Købesummen for en eksisterende ejendom, der erhverves med henblik på etablering af boliger, må opgjort kontant ikke overstige værdien i handel og vandel.

Stk. 2. Ejendommens værdi kan ikke medtages i anskaffelsessummen ved etablering af boliger ved ombygning eller tilbygning af ejendomme, hvortil der tidligere er meddelt offentlig støtte i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller lov om almene boliger m.v.

§ 21. Anskaffelsessummen kan med fradrag af det statslige tilskud, det kommunale tilskud og andre tilskud finansieres ved optagelse af lån baseret på realkreditobligationer, særligt dækkende obligationer eller særligt dækkende realkreditobligationer, banklån eller lignende. Lån kan optages med en maksimal løbetid på 30 år.

Stk. 2. Hvis tilsagnsmodtageren er en kommune, kan lån ydes af KommuneKredit.

Stk. 3 Lån efter stk. 1-2 hjemtages så tidligt som muligt, dog senest når den sidste bolig er klar til indflytning.

§ 22. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån efter 21 for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 23. Kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til etablering af boliger svarende til højst de samlede anlægs- eller byggeudgifter, fratrukket det statslige tilskud. Kommunalbestyrelsen kan tilsvarende yde tilskud til en social vicevært efter stk. 1.

Kapitel 4 Forandring

§ 24. Afhændelse af ejendomme, der omfatter skæve boliger, skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen kan efter ansøgning godkende afhændelse af en ejendom, hvis ejendommen ikke længere er egnet til målgruppen, eller hvis afdelingen drives med fortsat underskud.

Stk. 3. Ansøgning om afhændelse indsendes af kommunalbestyrelsen, og kommunalbestyrelsens godkendelse skal være bilagt ansøgningen.

Stk. 4. stk. 1-3 finder også anvendelse for nedrivning og anden væsentlig forandring af ejendomme med skæve boliger.

Stk. 5. Dispositioner nævnt i stk. 1. og 4. skal kun godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis ejendommen ikke omfatter skæve boliger. Kommunalbestyrelsen indberetter dette til Social- og Boligstyrelsen-

Stk. 6. Social- og Boligstyrelsen kan ved enhver afhændelse eller forandring af ejendomme bestemme, at tilskuddet helt eller delvist tilbagebetales efter nærmere bestemmelse.

§ 25. Pantebrevsudstedelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kapitel 5

Kasse- og regnskabsmæssig forvaltning

§ 26. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af tilskud efter denne bekendtgørelse udføres af Udbetaling Danmark efter Social- og Boligstyrelsens nærmere retningslinjer.

Kapitel 6

§ 27. Afgørelser truffet efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for social- og boligministeren eller anden administrativ myndighed.

Kapitel 7

Ikrafttræden

§ 27. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 75 af 28. januar 2020 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) ophæves fra den 1. august 2025 med undtagelse af kapitel 4-6, der fortsat finder anvendelse frem til 31. december 2025 for tilsagn givet efter denne bekendtgørelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Tilsagn givet efter bekendtgørelse nr. 75 af 28. januar 2020 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) omfattes fortsat af denne bekendtgørelse, indtil tilskuddet er udbetalt i henhold til det meddelte tilsagn.