Skema

til brug ved ansøgning om salg af almene boliger

**Om ansøgningsprocessen**

Dette skema anvendes til at ansøge om godkendelse af salg af almene boliger.

Indenrigs- og Boligministeriet har delegeret opgaver med almene boliger til Social- og Boligstyrelsen, som derfor behandler ansøgninger om salg.

Ansøgningsskemaet skal først sendes til Social- og Boligstyrelsen, når alle relevante dokumenter og oplysninger er tilvejebragt. Ansøgningsskema med bilag sendes til almenbolig@sbst.dk.

Der kan opstå behov for, at Social- og Boligstyrelsen indhenter supplerende oplysninger fra ansøgeren for at belyse sagen. I disse tilfælde tager Social- og Boligstyrelsen kontakt til ansøgeren.

Spørgsmål til reglerne om salg af almene boliger eller til ansøgningsskemaet kan rettes til Social- og Boligstyrelsen på e-mailadressen: almenbolig@sbst.dk eller telefon +45 72 42 37 00.

Af hensyn til sagsbehandlingen skal bilag fremsendes i læsbart format f.eks. Word- eller PDF-format.

Når der i ansøgningsskemaet henvises til ”almenboligloven”, menes der lov om almene boliger m.v. Loven kan ses på Retsinformation via dette link: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1877>.

Når der i ansøgningsskemaet henvises til ”driftsbekendtgørelsen”, menes der bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Bekendtgørelsen kan ses på Retsinformation via dette link: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/70>.

Indholdsfortegnelse

[1. Ansøgerens stamoplysninger 3](#_Toc119404496)

[1.1. Boligorganisationen 3](#_Toc119404497)

[2. Oplysninger om de almene boliger, som ansøgningen vedrører 4](#_Toc119404498)

[2.1. Boligafdelingen 4](#_Toc119404499)

[2.2. Boligerne, som ønskes solgt 4](#_Toc119404500)

[3. Dokumentation for, at salg er lovligt besluttet 5](#_Toc119404501)

[3.1. Øverste myndigheds godkendelse af salget 5](#_Toc119404502)

[3.2. Kommunens godkendelse af salget 5](#_Toc119404503)

[3.3. Landsbyggefondens udtalelse og finansieringsplan for salget 5](#_Toc119404504)

[3.4. Udbetaling Danmarks afgørelse om støtteforholdene 5](#_Toc119404505)

[4. Baggrund for ansøgningen om salg af almene boliger 6](#_Toc119404506)

[4.1. Byggetekniske problemer 7](#_Toc119404507)

[4.2. Udlejningsvanskeligheder 8](#_Toc119404508)

[4.3. Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde 9](#_Toc119404509)

[4.4 Udvikling af et byområde ved gennemførelse af en lokalplan 10](#_Toc119404510)

[5. Øvrig dokumentation 10](#_Toc119404511)

[6. Muligheder for økonomisk støtte til boligafdelingen 10](#_Toc119404512)

[7. Tilbudspligt 11](#_Toc119404513)

# 1. Ansøgerens stamoplysninger

## 1.1. Boligorganisationen

Navn

Organisationsnummer i Landsbyggefonden

Adresse

Telefon

E-mail

Kontaktperson i boligorganisationen

*Navn, e-mailadresse og telefonnummer*

# 2. Oplysninger om de almene boliger, som ansøgningen vedrører

## 2.1. Boligafdelingen

Navn

Organisationsnummer og afdelingsnummer

Adresse på afdelingen

Antal boliger i afdelingen før salg

## 2.2. Boligerne, som ønskes solgt

Adresser på de boliger, som ønskes solgt

Matrikel- og ejendomsnummer på de boliger, som ønskes solgt

Antal boliger, som ønskes solgt

Hvilke boligtyper (ungdoms-, familie- eller ældreboliger) ønskes solgt?

Hvornår er boligerne, som ønskes solgt, taget i brug?

# 3. Dokumentation for, at salg er lovligt besluttet

Der er en række lovkrav til, hvordan en beslutning om at sælge almene boliger skal træffes. Social- og Boligstyrelsen skal kontrollere, at disse krav er opfyldt.

## 3.1. Øverste myndigheds godkendelse af salget

Boligorganisationens øverste myndighed (en generalforsamling eller et repræsentantskab) skal godkende salg af en almen boligorganisations ejendom, jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 1.

Dokumentation for godkendelse af salget skal vedlægges ansøgningen.

En boligorganisations øverste myndighed kan delegere kompetencen til at træffe beslutning om salg af almene boliger til boligorganisationens bestyrelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 7, stk. 1. Er denne kompetence delegeret til boligorganisationens bestyrelse, skal der – ud over referat af bestyrelsens beslutning om at sælge boligerne – vedlægges vedtægter for boligorganisationen eller referat fra generalforsamlingen/repræsentantskabsmødet, hvor beslutningskompetencen blev delegeret til boligorganisationens bestyrelse.

## 3.2. Kommunens godkendelse af salget

Kommunen skal godkende salg af en almen boligorganisations ejendom, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1.

Kommunens godkendelse af salget skal vedlægges ansøgningen.

## 3.3. Landsbyggefondens udtalelse og finansieringsplan for salget

Landsbyggefonden udarbejder en indstilling til Social- og Boligstyrelsen om, hvorvidt fonden kan anbefale salget. Indstillingen indeholder desuden en beskrivelse af boligafdelingen, evt. gennemførte indsatser, vurdering af muligheden for at løse problemer på anden måde end ved salg m.v.

Desuden vurderer Landsbyggefonden, om salget er økonomisk neutralt i forhold til lejerne.

Landsbyggefondens indstilling vedlægges ansøgningen.

## 3.4. Udbetaling Danmarks afgørelse om støtteforholdene

Udbetaling Danmark afgør, hvilken betydning salget vil få for den støtte, som er ydet til de almene boliger, jf. almenboliglovens § 28, stk. 5.

Boligorganisationen skal anmode Udbetaling Danmark om at træffe ovennævnte afgørelse og sende den til Landsbyggefonden.

# 4. Baggrund for ansøgningen om salg af almene boliger

Ansøgeren skal i dette afsnit angive baggrunden for ansøgningen om salg.

Salg af almene boliger kan efter almenboliglovens § 27, stk. 3, finde sted:

1. ved dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
2. ved dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
3. ved væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, eller
4. når salg vil have væsentlig betydning for udviklingen af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Ansøger skal ved afkrydsning i nedenstående felter angive, hvilke(n) årsag(er) der er til ansøgningen om salg af almene boliger.

[ ]  **Alvorlige byggetekniske problemer**

Alvorlige byggetekniske problemer dækker både byggetekniske forhold som f.eks. konstruktionsmæssige problemer og bygningsmæssige forhold, som indebærer sundhedsrisiko for beboerne som f.eks. betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC eller lignende. Social- og Boligstyrelsen kan efter omstændighederne stille krav om, at der udarbejdes en byggeteknisk rapport af en uvildig teknisk rådgiver.

Der skal vedlægges:

* Dokumentation for boligernes tilstand og byggetekniske problemer, hvilket f.eks. kan være tilstandsrapport eller anden byggeteknisk rapport, ekspertvurderinger, vurdering af de forventede reparationsudgifter m.v.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med byggetekniske problemer, kan pkt. 4.1. udfyldes. Alternativt kan boligorganisationen vedlægge en redegørelse, hvor de samme forhold belyses.

[ ]  **Vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder**

Ved vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder forstås udlejningsvanskeligheder af permanent karakter og af et sådant omfang, at det kan bringe hele boligafdelingens økonomi i fare, og hvor det er vurderingen, at udlejningsvanskelighederne fremadrettet ikke vil aftage. Social- og Boligstyrelsen stiller krav om, at alternativer til salg er undersøgt og fundet uegnede som løsning på udlejningsvanskelighederne.

Der skal vedlægges:

* En redegørelse fra kommunen for, hvordan man vurderer boligsituationen i kommunen og byområdet, hvor boligerne ligger.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med udlejningsvanskeligheder, kan pkt. 4.2. besvares. Alternativt kan boligorganisationen vedlægge en redegørelse, hvor de samme forhold belyses.

[ ]  **Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde**

Ved et udsat boligområde forstås et område, der opfylder kriterierne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med boligsociale udfordringer, kan pkt. 4.3 udfyldes. Alternativt kan boligorganisationen vedlægge en redegørelse, hvor de samme forhold belyses.

[ ]  **Salg af væsentlig betydning for udvikling af et byområde**

Det er muligt at ansøge om salg, hvis salget er af væsentlig betydning for udviklingen af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan. Salg af byudviklingsmæssige årsager kan kun finde sted, hvis salget ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Der skal vedlægges:

* Lokalplan.
* Dokumentation for, at salget ikke vil give tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med byggetekniske problemer, kan pkt. 4.4. udfyldes. Alternativt kan boligorganisationen vedlægge en redegørelse, hvor de samme forhold belyses.

## 4.1. Byggetekniske problemer

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes alvorlige byggetekniske problemer.

Hvilke byggetekniske problemer er der konstateret i boligafdelingen?

*Beskriv, hvilke byggetekniske problemer der er konstateret i afdelingen, herunder problemernes art og omfang.*

Hvad er årsagen til de byggetekniske problemer?

*Beskriv kort de byggetekniske problemer med reference til de relevante steder i vedlagte rapporter.*

Hvad er der gjort for at løse de byggetekniske problemer?

*Beskriv, hvilke initiativer der er iværksæt for at løse problemerne, herunder hvornår og med hvilket resultat.*

Hvad vil det koste at udbedre de byggetekniske problemer?

*Anfør alene prisen for at udbedre de byggetekniske problemer.*

##  4.2. Udlejningsvanskeligheder

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg skyldes vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder.

Hvilke udlejningsvanskeligheder er der i boligafdelingen, og hvad er baggrunden herfor?

*Beskriv udlejningsvanskelighederne i afdelingen, herunder hvornår vanskelighederne begyndte, og om der er tale om bestemte dele af afdelingen eller bestemte boliger.*

Hvad er der gjort for at løse udlejningsvanskelighederne?

*Beskriv, hvilke initiativer der er iværksæt for at løse problemerne, herunder med hvilket resultat.*

Hvilke alternative løsninger til salg er undersøgt for at løse udlejningsvanskelighederne?

*Beskriv de alternative løsninger, der er undersøgt, f.eks. nedrivning, renovering, nedsættelse af husleje m.v.*

Statistik vedrørende udlejningsvanskeligheder:

Udlejningsvanskelighederne dokumenteres ved at udfylde nedenstående tabel for de seneste fem år.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **20XX** | **20XX** | **20XX** | **20XX** | **Angiv indeværende år** |
|  | **A1** | **BTS2** | **A** | **BTS** | **A** | **BTS** | **A** | **BTS** | **A** | **BTS** |
| **Antal tomgangs-måneder per år3** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Lejetab pr. år4** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Antal tomme boliger på et tidspunkt i løbet af året5** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Antal boliger der aktuelt står tomme6** |  |  |  |
| **Akkumulerede underskud7** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1) A: Hele afdelingen

2) BTS: Boliger til salg.

3) For hver bolig tælles antal måneder, som boligen ikke har været lejet ud i løbet af året, hvorefter det samlede antal ledige måneder for henholdsvis hele afdelingen og de boliger, som er omfattet af ansøgningen, oplyses.

4) For hver bolig beregnes lejetab på grund af ledighed, hvorefter det samlede tab for henholdsvis hele afdelingen og de boliger, som er omfattet af ansøgningen, oplyses.

5) Antal boliger i henholdsvis hele afdelingen og de boliger, som er omfattet af ansøgningen, som på et tidspunkt i løbet af året har stået tomme.

6) Aktuelle oplysninger om tomme boliger i hele afdelingen og de boliger, som ønskes solgt.

7) Her oplyses hele afdelingens akkumulerede driftsunderskud.

## 4.3. Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde.

Hvorfor er boligorganisationen blevet kategoriseret som et udsat boligområde?

*Beskriv, hvilke kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, som boligafdelingen har opfyldt for at blive kategoriseret som et udsat boligområde.*

Hvilke boligsociale udfordringer er der i boligafdelingen?

*Beskriv problemernes art og udvikling.*

Hvad er der gjort for at løse de boligsociale udfordringer?

*Hvilke initiativer er der iværksæt for at løse udfordringerne, herunder af hvem, hvornår og med hvilket resultat?*

Hvordan vil salg bidrage til at løse de boligsociale udfordringer i afdelingen?

*Redegør for, hvordan det ønskede salg af boliger kan medvirke til at løse afdelingens problemer.*

## 4.4 Udvikling af et byområde ved gennemførelse af en lokalplan

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes, at salg vil have væsentlig betydning for udviklingen af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

 Hvorfor er der behov for at udvikle byområdet?

*Beskriv, hvilke ulemper der aktuelt er ved byområdet.*

Hvorfor skal der ske salg af boliger for at udvikle byområdet?

*Beskriv, hvorfor byområdet ikke kan udvikles på en mindre indgribende måde.*

Hvilke salgsplaner gælder for boligerne?

*Beskriv, om det er hensigten at sælge boligerne til privat boligudlejning, til brug for ejerboliger eller andet.*

#

# 5. Øvrig dokumentation

Dokumentation for følgende forhold vedlægges ansøgningen:

* Ejendommens offentlige vurdering.
* Ejendomsmæglers vurdering af bygningerne.
* Ejendommens prioriteringsforhold, herunder særligt om der indestår statslån og/eller statsgaranterede lån.
* Særlige deklarationer på ejendommen.

# 6. Muligheder for økonomisk støtte til boligafdelingen

Landsbyggefonden og kommunen har mulighed for at yde støtte til almene boligafdelinger, der har så store økonomiske problemer, at det kan være vanskeligt at drive boligorganisationen videre. Der henvises til almenboliglovens regler om støtte til boligafdelinger i form af lån, tilskud, garanti m.v.

# 7. Tilbudspligt

Ifølge lejeloven skal udlejeren af ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, tilbyde lejerne at overtage en ejendom på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Det gælder dog kun, når visse nærmere betingelser er opfyldt, herunder at ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, skal indeholde mindst seks boliger, jf. lejelovens kapitel 24.

Reglerne om tilbudspligt gælder også for ejendomme med almene boliger med enkelte undtagelser. Tilbudspligten gælder således blandt andet ikke for ejendomme i udsatte boligområder og ejendomme omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan.

|  |  |
| --- | --- |
| **Dato og sted** | **For ansøgeren** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***Navn og titel* |