



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 8. oktober 2009

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail ism@ism.dk  
www.ism.dk

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 14. september 2009 følger hermed Indenrigs- og Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 194 (BOU alm. del).**

KAL/ J.nr. 2009-1269

---

**Spørgsmål nr. 194:**

”Ministeren bedes redegøre for reglerne for henlæggelser i almene boligforeninger, herunder oplyse, om det er korrekt, at der kun kan ske henlæggelse til hovedstandssættelser, men ikke til moderniseringer og renoveringer?”

**Svar:**

Jeg kan oplyse, at der overordnet sondres mellem vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder (moderniseringsarbejder). Et vedligeholdelsesarbejde er en indsats, der sigter mod at bevare eller genoprette bygningens oprindelige kvaliteter, mens et forbedringsarbejde tilføjer nye kvaliteter, der giver lejerne en brugsværdiforøgelse.

Der kan ikke henlægges til forbedringer, idet de nuværende lejere derved ville komme til at bidrage til forbedringer, som de måske ikke selv får glæde af, fordi de er flyttet, inden arbejderne udføres og tages i brug.

For vedligeholdelsesarbejdernes vedkommende sondres mellem planlagt og periodisk vedligeholdelse på den ene side og almindelig vedligeholdelse på den anden side. Hovedstandsættelse er en del af den planlagte og periodiske vedligeholdelse.

Ved almindelig vedligeholdelse forstås løbende arbejder, der udføres akut eller efter behov, når der konstateres fejl eller skader på dele af bygningen og dens installationer og inventar m.v. Sådanne vedligeholdelsesarbejder finansieres over den løbende drift og ikke via henlæggelser.

Ved planlagt og periodisk vedligeholdelse forstås forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Til den form for vedligeholdelse skal der henlægges på grundlag af en vedligeholdelsesplan og et vedligeholdelsesbudget, der rækker mindst 10 år ud i fremtiden, således at der undgås store lejeudsving i forbindelse med større vedligeholdelsesarbejder. Ordningen indebærer således, at de nuværende beboere kommer til at bidrage til fremtidige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter i forhold til den forventede slitage på eller levetid af de enkelte bygningsdele.

Hvis henlæggelserne undtagelsesvis ikke kan dække den fulde udgift til planlagt og periodisk vedligeholdelse, udgiftsføres det overskydende beløb i årets resultatopgørelse, medmindre anden finansiering kan opnås. Et driftsunderskud som følge heraf afvikles efter de almindelige regler om afvikling af driftsunderskud.

Udtrykket renovering anvendes i almindelighed om en større samlet indsats, der typisk indeholder såvel vedligeholdelses- som forbedringsarbejder.

Udgangspunktet i forbindelse med en renovering er, at forbedringsarbejder finansieres med en lejeforhøjelse, mens vedligeholdelsesarbejder finansieres af henlæggelser, når der er tale om planlagt og periodisk vedligeholdelse, og ellers over den løbende drift.

Der er mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoveringsprojekter. I tilknytning hertil kan jeg oplyse, at Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning omfatter udbedring af byggeskader, miljøforbedring især af udearealer, ombygning og sammenlægning af lejligheder, opretning, forbedringer og handicapforanstaltninger.

Landsbyggefondens afgørelse træffes efter en vurdering af afdelingens samlede situation under hensyntagen til de økonomiske rammer for fondens virksomhed.

Karen Ellemann

/ Mikael L. Kristensen