



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget  
Folketinget

Dato 14. januar 2021  
J. nr. 2020-9872

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 23. december 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Søren Egge Rasmussen (EL).

### Spørgsmål nr. 50:

Vil ministeren kommentere artiklen ”Store overskud bliver skjult for lejerne” bragt på Danmarks Lejerforeningers hjemmeside den 1. december 2020?  
Se: <https://www.dklf.dk/artikler/store-overskud-bliver-skjult-for-lejerne/>

### Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”I 2009 blev der indført en ændring af reglerne for, hvordan overskud i almene afdelinger skal håndteres. Det er denne regelændring, som omtales i artiklen ”Store overskud bliver skjult for lejerne”.

Ændringen skete på grundlag af en analyse af overskud i den almene boligsektor, der blev udsendt i 2005. Analysen pegede således på, at der var for mange afdelinger, der havde et større overskud på afdelingsregnskabet, og gav anledning til et ønske om at stramme op på mulighederne for at udnytte overskuddet.

Ændringerne af reglerne betyder, at en afdeling ikke kan anvende et overskud til ekstraordinære henlæggelser eller overføre det til boligorganisationens dispositionsfond. Overskuddet kan alene anvendes til at afvikle underfinansiering eller det kan overføres til en resultatkonto (kt. 407), hvorfra overskuddet over maksimalt tre år afvikles til lavere huslejer eller til at dække tidligere års underskud. Der henvises til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., § 69, stk. 3, og § 77, stk. 1-2. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 49.

Det fremgår af artiklen fra Danmarks Lejerforening, at resultaterne af overskudsanalysen blev, at man ”ændrede reglerne således, at overskuddene blev mere synlige ved at de skal fremgå af resultatkontoen (konto 407).” Det fremgår desuden, at man ”bevarede en kattelerm”, således at administratorer fortsat kunne ”gemme store overskud væk”.



Det skal hertil bemærkes, at regnskabet både før og efter den nævnte omlægning giver et fuldt overblik over det samlede overskud og dets anvendelse.

#### *Artiklens fiktive eksempel*

Artiklen omtaler et fiktivt eksempel på, hvordan overskuddet (konto 140) kan anvendes på en ikke-hensigtsmæssig måde. En afdeling vil opføre en ny legeplads, og administratoren beslutter, at overskuddet fra seneste regnskabsår overføres til afvikling af underfinansiering (konto 140.1). Dette gøres i form af ekstraordinære afdrag på et internt lån (afdelingen har finansieret legepladsen med lån af egne midler). Derved overføres overskuddet ikke til resultatkontoen (konto 140.2), hvor det kunne have været anvendt til at sænke huslejen de kommende år.

Afdelingen finansierer således i eksemplet en stor del af legepladsen gennem overskud i stedet for gennem budgetterede afdrag. Derved betaler de nuværende lejere en uforholdsmæssig stor del af legepladsen i forhold til de fremtidige lejere.

Til det nævnte fiktive eksempel kan bemærkes, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2018 lavede en intern undersøgelse af overskuddsdannelsen i den almen boligsektor. Herfra gengives tabel 1, som viser, hvordan overskuddet var fordelt på konto 140.1 og 140.2 i perioden 2012-2017. Den tidligere omtalte regelændring af behandling af overskud slog først fuldt igennem i regnskaberne fra 2012, hvorfor perioden starter i dette år.

Det ses, at over 80 pct. af de årlige overskud, der fremgår af afdelingsregnskaberne konto 140, overføres direkte til resultatkontoen, hvor det blandt andet anvendes til at sænke huslejen de efterfølgende 1-3 år. Den resterende del går til afvikling af underfinansiering i afdelingen. Andelen har været stabil siden 2014.

*Tabel 1: Anvendelse af overskud, konto 140 (pct. af overskud)*

År	Afvikling af underfinansiering	Overført til resultatkonto	Overskud i alt
2012	13	87	100
2013	16	84	100
2014	17	83	100
2015	18	82	100
2016	17	83	100
2017	18	82	100

Kilde: Afdelingsregnskaber.

Styrelsen har ikke undersøgt om afdelinger, der benytter overskuddet til afvikling af underfinansiering, også har underfinansierede projekter. Det bemærkes dog, at regnskaberne godkendes af en revisor, jf. § 98 i driftsbekendtgørelsen.”



Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek