

Vejledning til Boligstøtteleven

VEJ nr 103 af 23/10/2002

Hentet 30 aug 2023

Vejledning om individuel boligstøtte

Indledning

Forord

1. Denne vejledning erstatter By- og Boligministeriets vejledning nr. 177 af december 2000 om individuel boligstøtte.

Strukturen i vejledningen er uændret i forhold til tidligere boligstøttevejledninger, jf. indholdsfortegnelsen og stikordsregisteret sidst i vejledningen. Dog er punktnummereringen ændret, så den følger systematikken i Socialministeriets øvrige vejledninger.

Boligstøtteområdet er den 27. november 2001 overført til Socialministeriet.

Vejledningen er tilgængelig på Socialministeriets hjemmeside www.sm.dk samt på statens EDB-baserede juridiske informationssystem, Retsinformation www.retsinfo.dk, og i Ministerialtidende.

I forhold til vejledningen af december 2000 indeholder denne vejledning ikke en gennemgribende revision af samtlige kapitler men tilføjelser, ændringer, samt præciseringer i en række punkter.

Ændringerne i vejledningen vedrører navnlig førtidspensionsreformen, der træder i kraft den 1. januar 2003, forskellige mindre ændringer af boligstøtteleven og andre love vedtaget i perioden 1. januar 2001 6. juni 2002 samt ny regnskabsbekendtgørelse.

Ændringer af vejledningen vedrørende førtidspensionsreformen findes navnlig i punkt 9, 10, 20, 67, 90, 93-95, kapitel 8, punkt 129, kapitel 10, punkt 232 og 239.

Øvrige lovændringer er primært beskrevet i punkt 6, 23 (aktievederlag), 50, 90, 91, 133, 145, 155, 299-301 (ustøttede plejeboliger), punkt 303 (flygtningepersonkreds), 311 (refusion for flygtningeboliger), 358 (mellemkommunal refusion) og 379 (overgangsregel for beboere i ustøttede plejeboliger). Ændringer vedrørende ny regnskabsbekendtgørelse findes i punkt 349, 350, 355, 356, 357 og 361. Der er endvidere foretaget mindre ændringer i vejledningens punkter: 19 og 38. Herudover er foretaget en række mindre redaktionelle ændringer.

Socialministeriets og det tidligere By- og Boligministeriums vejledende udtalelser i perioden fra 2001 er herudover fortsat gældende.

Lov om individuel boligstøtte

2. Ved lov nr. 376 af 6. juni 1991 vedtog Folketinget en ny lov om individuel boligstøtte. Loven trådte i kraft den 1. januar 1993, og samtidig ophævedes den hidtil

gældende lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 716 af 25. oktober 1991.

Loven er senere ændret adskillige gange. Senest er loven ændret væsentligt ved lov nr. 1002 af 23. december 1998, hvor der med virkning fra 1. januar 2000 er gennemført betydelige ændringer i reglerne for beregning af boligsikring og boligydelse, jf. punkt 5 Endvidere er reglerne for førtidspensionister og stærkt bevægelseshæmmede ændret fra 1. januar 2003 som et led i en førtidspensionsreform.

Boligstøtteleven 1. januar 1993

3. Loven, der trådte i kraft 1. januar 1993, indeholder en udmøntning af en række forslag til forenkling af den tidligere gældende lov om individuel boligstøtte, som blev fremsat af en enig arbejdsgruppe, der i april 1990 afgav rapporten »Forenkling af boligstøttereglerne«.

I arbejdsgruppen deltog repræsentanter for Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Folke- og Invalidepensionisternes Kontaktudvalg, Finansministeriet, Økonomiministeriet, Socialministeriet og Boligministeriet.

Ændringerne tog i forhold til de tidligere gældende boligstøtteregler sigte på, at ressourceindsatsen ved administrationen af loven skulle reduceres mærkbart, og at den interesserede boligstøttemodtager selv i videst muligt omfang skulle kunne kontrollere rigtigheden af det modtagne beløb.

Lov nr. 376 af 6. juni 1991 blev inden ikrafttrædelsen ændret ved lov nr. 935 af 27. december 1991, der vedrører en stramning af arealnormen (§ 12 og § 12a), lov nr. 380 af 20. maj 1992 om udgifter til fællesantenneanlæg, der vedrører omberegning på grundlag af oplysninger fra udlejer om nedsættelse af lejen (§ 46, stk. 3), lov nr. 476 af 24. juni 1992, der vedrører nedsættelse af renten for boligydelsesslån (§ 35).

I det følgende er i hovedtræk redegjort for de væsentligste ændringer, omfattet af boligstøtteleven pr. 1. januar 1993:

Hidtil gældende bestemmelser om beregning af *fiktivt formueafkast* i forbindelse med opgørelse af husstandsindkomsten er ophævet.

Reglerne for *opregulering* af den slutlignede indkomst, der efter lovens hovedregel benyttes til beregning af husstandsindkomsten, er forenklet.

Grænserne for, hvornår der skal benyttes *forventet fremtidig indkomst* frem for indkomst efter *lovens hovedregel*, er forenklet for såvel boligsikrings- som boligydelsesmodtagere, således at det nu fremgår af loven, at forventet fremtidig indkomst fremover benyttes i alle tilfælde, hvor det skønnes, at denne vil afvige med mindst ÷ 10.000 kr. eller + 20.000 kr. årligt i forhold til indkomstopgørelsen efter lovens hovedregel.

Anvendelse af det *skattemæssige rentenedslag* for pensionister i forbindelse med beregning af husstandsindkomsten til brug for boligstøtteberegningen er afskaffet.

I tilfælde, hvor støttemodtagerens husleje skal reduceres, idet lejen omfatter betaling for *varme* og *varmt vand* eller *elforbrug*, kan kommunalbestyrelsen fradrage et standardbeløb fastsat af By- og Boligministeriet.

Reglerne om tillæg til huslejen er ligeledes ændret, hvor det påhviler lejeren at afholde udgifter til indvendig eller udvendig *vedligeholdelse*. Fremover benyttes et m²-tillæg frem for et procenttillæg.

Hvor en lejer selv afholder udgifter til *vand*, kan kommunalbestyrelsen forhøje huslejen med et standardtillæg.

Der er gennemført en forenkling af reglerne for opgørelse af boligudgiften for *pensionister*, der bor i *ejerbolig*, herunder en forenkling af regler for hvilke lån, der kan medtages i opgørelsen af boligudgiften.

Der er gennemført en forenkling af reglerne om fordeling mellem *tilskud* og *lån* for boligydelse til pensionister i ejerbolig, således at den samlede støtte fremover i alle tilfælde fordeles med 20 pct. som tilskud og 80 pct. som lån.

Kravet om, at en andelshaver i en privat andelsbolig skal *aflevere andelsbeviset* til kommunen som betingelse for udbetaling af boligstøtte, er ophævet.

Pensionisters mulighed for månedligt at ændre i størrelsen af de *udbetalte lånebeløb* er ændret, således at det fremover kun én gang årligt kan meddeles kommunen, om støttemodtageren ønsker at modtage den maksimale låneydelse eller kun en andel heraf.

Den hidtil gældende lovs kapitel 4 (den såkaldte værelsesnorm) er ophævet, således at boligstøtteberegning for alle modtagere fremover sker på basis af den såkaldte *arealnorm*.

De gældende regler om *forbedringsboligsikring* efter § 25, hvor forbedring ikke sker i forbindelse med sanerings- eller byfornyelsesbeslutninger, kan ikke fremover benyttes for nye modtagere. Eksisterende modtagere under aftrapning kan fortsat bibeholde deres støtte.

Reglerne for *omberegning* af boligstøtte i løbet af året samt reglerne om efterregulering er forenklet. Grænserne for, hvornår der skal foretages omberegning og efterregulering, er harmoniseret med grænserne for, hvornår der benyttes forventet fremtidig indkomst, jf. ovenfor. Ved omberegning og efterregulering skal kommunalbestyrelsen ikke fremover vurdere, om der er tale om varige indkomstændringer.

Endelig er reglerne om *støttemodtagerens oplysningspligt* i løbet af året ændret, således at kommunen ved afgørelse af, om der skal ske efterregulering i forbindelse med ændringer i husstandsindkomsten, alene skal foretage periodeopdeling af boligstøtteberegningen, når de pågældende indkomstændringer er meddelt rettidigt til boligstøttekontoret.

Der er indført mulighed for, at kommunen kan omberegne boligstøtte på grundlag af *udlejerens oplysninger* om huslejeændringer til boligstøttekontoret.

Der er gennemført visse harmoniseringer af satserne for tilbagebetaling af *beboerindskudslån*.

Reglerne om kommunalbestyrelsens udbetaling af *frivillige beboerindskudslån* er forenklet, således at kommunalbestyrelsen selv kan bestemme vilkår for ydelse af disse lån.

Der er gennemført en redaktionel ændring af reglerne for ydelse af beboerindskudslån til *flygtninge*.

De særlige regler om ydelse af boligstøtte til pensionister i *kommunale pensionistboliger* er ophævet.

Klagereglerne er forenklet, således at By- og Boligministeriets adgang til at optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning, er ophævet.

Der er gennemført en redaktionel ændring af reglerne omkring statens *refusion* af kommunens udgifter til boligstøtte.

Visse af de hidtil gældende *overgangsordninger* i boligstøttelovgivningen er ophævet.

For at formindske de økonomiske virkninger for støttemodtagere, der efter loven vil tabe boligstøtte i forhold til gældende regler, indeholder loven en *kompensationsordning* for årene 1993 og frem. Denne ordning indebærer, at ingen boligstøttemodtager vil miste mere end godt 2.000 kr. om året i 1993 og senere som følge af overgangen til nye regler. Kompensationsbeløbet aftrappes herefter med yderligere 2.000 kr. pr. år.

Ændringer af boligstøtteleven 1993-1999

4. Allerede fra inden lovens ikrafttræden blev gennemført ændringer heraf med virkning fra *1. januar 1993*.

Ved lov nr. 935 af 27. december 1991 blev gennemført en stramning af arealnormen (§ 12) med en overgangsordning i frem til 1. januar 1997 for støttemodtagere, der oppebar boligstøtte ved udgangen af 1992.

I konsekvens af ændringer i lejelovgivningen, hvorefter udgifter til fællesantenner ikke længere kan indgå i lejen, blev ved lov nr. 380 af 20. maj 1992 indført bestemmelser om, at kommunerne ved nedsættelse af lejen kan omberegne boligstøtte på grundlag af oplysninger herom fra udlejer (§ 46).

Endelig er blev ved lov nr. 476 af 24. juni 1992 gennemført en nedsættelse af renten for boligydelsesslån (§ 35).

Boligstøtteleven er efter udsendelsen af første udgave af denne vejledning den 30. juli 1992 ændret adskillige gange. Herunder er der sket væsentlige ændringer også af de ovennævnte regler, der trådte i kraft 1. januar 1993.

Med virkning fra *1. januar 1993* er loven ændret ved lov nr. 1044 af 23. december 1992, der primært vedrører en ajourføring af klagereglerne (§ 73) samt indførelse af en bagatelgrænse vedrørende efterregulering (§ 47, stk. 7).

Loven er videre ændret med virkning fra *1. januar 1994* ved 4 lovændringer:

Ved lov nr. 441 af 30. juni 1993 er primært indført adgang for beboere i kollektive bofællesskaber til at opnå boligstøtte (lovens kapitel 4a).

Videre er loven ændret ved §§ 11 og 14 i lov nr. 449 af 30. juni 1993. Ændringsloven, der er gennemført i tilknytning til skatteomlægningen pr. 1. januar 1994, vedrører opgørelsen af husstandsindkomst (§ 8), omlægning af samtlige lovens satser til 1994-niveau (§ 72 m.fl.) samt ændrede procentsatser for beregning af grænsebeløb for boligsikringsmodtagere (§ 22).

Fra den 1. januar 1994 er der ved lov nr. 1068 af 22. december 1993 sket en ændring af reglerne om vandtillæg til lejen (§ 10, stk. 3), og reglerne om rykning af boligydelseslån (§ 38) er ved samme lov lempet med virkning fra den 24. december 1993.

Med virkning fra den 1. januar 1994 er der endelig ved lov nr. 110 af 14. februar 1994 sket en udvidelse af boligstøttelovens pensionsbegreb (§ 2).

Ved lov nr. 148 af 1. juni 1994 er byfornyelsesboligstøttereglerne ændret for byfornyelsestilsagn meddelt efter udgangen af 1994 (kapitel 5).

I forbindelse med ændringer i lejelovgivningen er der ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 foretaget en ændring af varmetillægsreglerne fra 1995, jf. den pågældende lovs § 4, stk. 4 og stk. 12-14, og der er i lejelovens § 62b givet lejerens en ret til fra den 1. juli 1994 at få en udtalelse fra kommunen med hensyn til de boligstøttedmæssige konsekvenser af en aftale om forbedring af det lejede. Samtidig er der sket mindre

ændringer med hensyn til boligstøttelovens bagatelgrænse (§ 47) og den mellemkommunale refusion (§ 76).

Fra *1. juli 1995* er ved lov nr. 204 af 29. marts 1995 indført adgang til beboerindskudslån ved ekspropriation af lejemål (§ 60a).

Med virkning fra *1. januar 1996* er loven ændret ved fire lovændringer:

Ved lov nr. 385 af 14. juni 1995 er gennemført en ændring af reglerne om mellemkommunal udligning i hovedstadsområdet, og satsen for statsrefusionen vedrørende boligsikring er forhøjet (§ 75).

Ved lov nr. 1065 af 20. december 1995 er foretaget ændringer i tilknytning til indførelse i ældreboligloven af begrebet plejeboliger. Ændringen vedrører primært tilbageblevne husstandsmedlemmer (§§ 13 og 39), flytning til plejehjem (§ 42 og § 53) og mellemkommunal refusion (§ 76).

Ved lov nr. 1067 af 20. december 1995 er låneandelen med hensyn til boligydelse til ejere og andelshavere forhøjet (§§ 31 og 32), og mindsteudbetalingen for såvel lån som tilskud er forøget (§§ 33 og 34).

Endelig er ved lov nr. 1068 af 20. december 1995 gennemført forskellige ændringer med virkning fra 1. januar 1996. Herunder er der givet kommunerne adgang til at indbringe lejens størrelse for huslejenævn eller boligret (§ 11). Finansstyrelsen varetager herefter stat og kommunes interesse ved salg af ejendomme med

boligydelleslån (§ 39a), og personkredsen for lovens flygtningebestemmelser er udvidet (§§ 65 og 75).

I forbindelse med ikrafttrædelsen af lov om almene boliger er med virkning fra *1. januar 1997* gennemført konsekvensændringer i boligstøtteleven ved § 6 i lov nr. 1048 af 11. december 1996. Ændringerne indebærer primært, at boligstøtte, herunder beboerindskudslån til beboere i almene boliger, ydes efter samme regler, som hidtil har været gældende for beboere i boliger omfattet af lov om boligbyggeri, og at boligstøtte til almene ældreboliger ydes efter samme regler, som hidtil gældende for ældreboliger efter ældreboligloven. I forbindelse med, at begrebet almennyttig ældreregnet bolig er udgået i lov om almene boliger, er reglerne om fravigelse af maksimum for boligudgift og boligstøtte (§ 14, stk. 3, og § 23, stk. 2) udvidet til at omfatte kommunal anvisning af pensionister til alle typer af alment byggeri samt ældreboliger omfattet af den hidtidige ældreboliglov. Under henvisning til, at fremtidige almene ungdomsboliger finansieres ved indskud, kan der ydes beboerindskudslån (§§ 54, 59 og 66) til sådanne boliger. Lån ydes dog kun til ungdomsboliger med selvstændigt køkken, medmindre der er tale om lån til flygtninge.

Fra *1. januar 1998* er ved lov nr. 380 af 10. juni 1997 indført nye regler om bofællesskaber. Der er tale dels om særlige regler for nye bofællesskaber etableret efter lov om almene boliger, dels om generelle ændringer med hensyn til forøgelse af antallet af beboere i kollektive bofællesskaber og forøgelse af det areal og den boligudgift, der kan ydes bofællesskabsboligstøtte til.

Ligeledes fra 1. januar 1998 er ved lov nr. 382 af 10. juni 1997 gennemført konsekvensændringer af den samtidige nye lov om byfornyelse. Ændringen indeholder bl.a. en regel om et nyt byfornyelsestilskud til visse lejere i nybyggede ejendomme.

Ved lov nr. 970 af 17. december 1997 er foretaget konsekvensændringer som følge af ændring i lov om almene boliger pr. 1. januar 1998 og som følge af lov om leje af almene boliger pr. *1. juli 1998*.

Herudover er der ved lov nr. 980 af 17. december 1997 foretaget konsekvensændringer pr. 1. juli 1998 som følge af ophævelsen af lov om social bistand og indførelsen af lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Klageinstansen for boligstøttesager er herefter det sociale nævn.

Fra *1. juli 1999* er § 78 om kommunernes indhentning af oplysninger i kontroløjemed ændret, jf. lov nr. 394 af 2. juni 1999.

Boligstøttens beregning er væsentligt ændret ved lov nr. 1002 af 23. december 1998, primært med virkning fra 1. januar 2000.

Enkelte elementer af lovændringen er trådt i kraft *1. marts 1999*. Det drejer sig om bortfald af fradraget til hver pensionist i husstanden (§ 8, stk. 4) og ændret grænsebeløbssats for perioden 1. marts 31. december 1999 (§ 84) samt en ændret kompensationsordning for støttemodtagere, hvis støtte nedsættes som følge af ændringer i boligstøtteloven.

Boligstøtteloven 1. januar 2000

5. Hovedparten af den boligstøttereform, der er indført ved lov nr. 1002 af 23. december 1998 er trådt i kraft *1. januar 2000*. Der er primært tale om et nyt beregningssystem BS-2000 for boligsikring og boligydelse, der indføres i perioden 1. januar 2000 1. januar 2004 (§§ 21, 21a, 22 og 22a). Endvidere anvendes fra 1. januar 2000 et nyt husstandsindkomstbegreb frem for hidtil to begreber (§ 8, stk. 2), jf. nedenfor.

Hovedsigtet med den nye beregningsmodel BS-2000 er at forenkle boligstøttereglerne og samtidig skabe et system, der i højere grad motiverer støttemodtagerne til at økonomisere med boligforbruget.

I den konkrete udmøntning af disse målsætninger er det endvidere tilstræbt at undgå en væsentlig forøgelse af samspilsproblemerne, at opnå en besparelse ved fuld gennemførelse af reformen og at sikre modtagerne mod drastiske støttetab.

Efter modellen beregnes boligstøtten i den fuldt gennemførte boligstøttereform som *en andel af huslejen minus en andel af indkomsten*. Den andel, boligstøttemodtageren selv skal betale, er forøget i forhold til den hidtil gældende boligstøttelov. Modellen sikrer herved en forøget tilskyndelse til at økonomisere med boligforbruget.

Den nye beregningsmodel indebærer, at den maksimale indkomst, hvortil der kan ydes støtte, falder i forhold til de hidtil gældende regler, hvorved støtten i højere grad koncentrerer om husstande med lavere indkomster.

De væsentligste elementer i det nye beregningssystem BS-2000 er følgende:

1. Nedsat udbetalingsprocent for boligydelse og boligsikring.
2. Forenklet indkomstafhængig aftrapning ingen aftrapning for lave indkomster.
3. Tillæg til lejen for pensionister.
4. Afvikling af indkomstfradrag for pensionister.
5. Omlægning af indkomstfradraget for børn til et tillæg til progressionsgrænsen.
6. Indførelse af en mindste egenbetaling.
7. Formuetillæg til husstandsindkomsten.
8. Overgangsregler for årene 2000 2003.
9. Videreførelse af forbedret kompensationsordning.

Herudover omfatter lovændringen en række forenklinger af administrativ og forståelsesmæssig karakter, herunder navnlig indførelse af et nyt husstandsindkomstbegreb frem for to, ophævelse af reglerne om gunstighedsberegning for børn med højere indtægter, ændring af reglerne om størrelsen af indkomstudsving ved omberegning og efterregulering samt udtrykkelige regler om engangsbeløb og visse feriepenge.

Endelig omfatter lovændringen regler om solidarisk hæftelse for tilbagebetalingskrav, øget medregning af aktieindkomst i husstandsindkomsten og en stramning af undtagelsesbestemmelsen om udbetaling af boligstøtte ud over lovens maksimum.

Ændringer af boligstøtteleven efter 1. januar 2000

6. Pr. 3. juni 2000 er reglerne om støtte til betaling af depositum i visse anviste boliger (§§ 64a-64b) udvidet til også at omfatte personer, der anvises som lejere til en privat andelsbolig, jf. lov nr. 404 af 31. maj 2000.

Ligeledes pr 3. juni 2000 er der foretaget konsekvensændringer af lovens flygtningebegreb (§65) som følge af ændringer i udlændingeloven, jf. lov nr. 424 af 31. maj 2000.

Fra 1. januar 2001 er § 11 om indbringelse af lejens størrelse for boligretten ændret i konsekvens af indførelse af huslejenævn i hele landet ved lov nr. 406 af 31. maj 2000.

Fra samme dato indgår vederlag i form af aktier mv., der tidligere var personlig indkomst, i husstandsindkomsten efter særlige regler i ligningsloven, jf. lov nr. 1286 af 20. december 2000.

Fra 27. november 2001 er boligstøtteområdet overført til Socialministeriet.

Reglerne om refusion for boliger til flygtninge (§ 75) er ved lov nr. 147 af 25. marts 2002 ændret med virkning fra 1. januar 2002.

Boligstøttelevens flygtningebegreb (§ 65) er ved lov nr. 365 af 6. juni 2002 ændret 1. juli 2002 i konsekvens af ændringer i udlændingelovens regler om opholdstilladelse.

Reglerne om mellemkommunal refusion vedrørende ældreboliger (§ 76) er ændret pr. 1. juli 2002 ved lov nr. 399 af 6. juni 2002.

Som et led i førtidspensionsreformen er reglerne om boligstøtte til førtidspensionister og stærkt bevægelseshæmmede ændret fra *1. januar 2003* ved lov nr. 285 af 25. april 2001. Førtidspensionister, der tilkendes pension efter de ændrede pensionsregler er herefter berettiget til boligsikring på særlige vilkår frem for boligydelse (§§ 2, 2a, 22, stk.3, 22a, stk. 6). Herunder kan ydes boligsikring til ejer- og andelsboliger. Endvidere er fastsat særlige regler for stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp (§§ 2, 2a, 14, 22, stk.3, 22a, stk. 6, og 23).

Ligeledes fra *1. januar 2003* er ved lov nr. 402 af 6. juni 2002 indført enkelte særregler for ustøttede plejeboliger (§ 12, §§ 64e-g og § 8 i ændringsloven).

Vejledningens indhold

7. Kapitel 1-3 indeholder en beskrivelse af de almindelige betingelser for at opnå boligstøtte, herunder personkredsen, opgørelse af husstandsindkomsten og kvalitetskravene til støttemodtagerens bolig.

Kapitel 4-7 beskriver reglerne om opgørelse af boligudgiften for henholdsvis lejere, andelshavere i private andelsboligforeninger og ejere samt de fælles regler for opgørelse af boligudgiften.

Kapitel 8-9 omhandler beregningsreglerne for boligsikring og boligydelse, herunder de særlige regler for boligsikring til førtidspensionister m.fl.

Kapitel 10 beskriver særreglerne for boligydelse i form af lån.

Kapitel 11 vedrører byfornyelses- og saneringsboligstøtte.

Kapitel 12 indeholder en samlet gennemgang af reglerne for boligstøtte til deltagere i kollektive bofællesskaber.

Kapitel 13 vedrører ansøgning om og udbetaling af boligstøtte.

Kapitel 14 beskriver reglerne om omberegning og efterregulering.

Kapitel 15 og 16 indeholder en gennemgang af reglerne om støtte til betaling af beboerindskud i almene boliger, regler om støtte til indskud m.v. i kommunalt anviste lejligheder i det private udlejningsbyggeri, regler om lån til depositum i ustøttede plejeboliger og særreglerne om flygtninges adgang til at opnå lån m.v.

Kapitel 17 omhandler satser og grænsebeløb.

Kapitel 18-20 indeholder klagereglerne, reglerne om administration og finansiering samt overgangsbestemmelser m.m., herunder reglerne om kompensationsbeløb.

Alle henvisninger i vejledningen til paragrafnumre uden nærmere lovgivelse vedrører lov om individuel boligstøtte. Alle henvisninger til »punkt« eller »kapitel« uden nærmere angivelse vedrører vejledningen.

Indholdsfortegnelse og stikordsregister findes sidst i vejledningen.

Kapitel 1

Hvem er berettigede til at få boligstøtte

Indledning

§ 1. Lejere, herunder medlemmer af almennyttige andelsboligforeninger, jf. kap. 2 i lov om boligbyggeri, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter reglerne i denne lov.

§ 2. Ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger, der modtager folkepension, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter reglerne i denne lov. Retten omfatter tillige personer, der har bopæl i Danmark, og som modtager en tilsvarende udenlandsk alderspension, som Rådets forordning (EØF) nr. 1408/71 finder anvendelse på.

Stk. 2. Personer, som modtager de i stk. 1 omhandlede ydelser, og som har husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en andelshaver i en privat andelsboligforening, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov.

Stk. 3. Personer, som modtager de i stk. 1 omhandlede ydelser, og som er berettigede til boligstøtte efter § 1 og § 2, stk. 1 og 2, betegnes i denne lov pensionister.

§ 2 a. Ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger, der modtager førtidspension, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov. Det samme gælder personer, der modtager førtidspension, og som har husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en andelshaver i en privat andelsboligforening.

Stk. 2. Ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger, der er stærkt bevægelseshæmmede, og hvis bolig er egnet herfor, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov. Det samme gælder personer, der er stærkt bevægelseshæmmede, der har husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en

andelshaver i en privat andelsboligforening, og som bor i en bolig, der er egnet for stærkt bevægelseshæmmede.

Stk. 3. Ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger, der modtager døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov. Det samme gælder personer, der modtager døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, og som har husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en andelshaver i en privat andelsboligforening.

Stk. 4. Ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger, der er fyldt 55 år og bor i et kollektivt bofællesskab, jf. kapitel 4 a, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov. *Stk. 5.* Andelshavere, der bor i kollektivt bofællesskab i en støttet privat andelsboligforening, jf. § 24 a, stk. 1, nr. 5, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov.

§ 2 b. Retten til boligstøtte efter denne lovs regler for førtidspensionister omfatter tillige personer, der har bopæl i Danmark, og som modtager en tilsvarende udenlandsk pension, som Rådets forordning (EØF) nr. 1408/71 med senere ændringer finder anvendelse på.

§ 3. Boligstøtte til ansøgere, der ikke er pensionister, betegnes i loven boligsikring.

Stk. 2. Såfremt en pensionist kan opnå større beløb i boligsikring end i boligydelse, kan boligsikring dog ydes.

Stk. 3. Boligsikring kan ikke udbetales, når ansøgeren modtager boligydelse, jf. § 4.

§ 4. Boligstøtte til pensionister betegnes i loven boligydelse, jf. dog § 3, stk. 2.

Stk. 2. Boligyldelse kan ikke udbetales, når ansøgeren modtager boligsikring, jf. § 3.

Stk. 3. Er der til en bolig optaget lån efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, kan der ikke samtidig ydes boligstøtte til beboere i boligen. Ret til boligstøtte kan tidligst opnås med virkning fra udgangen af det år, hvor lånet er optaget, medmindre lånet er indfriet.

8. Reglerne om hvilke almindelige betingelser, der skal være opfyldt for at kunne få boligstøtte, er fastsat i lovens kapitel 1. §§ 1-4 vedrører personkredsen, mens § 5 vedrører krav om fast bopæl og helårsbeboelse.

I boligstøtteloven er begrebet »pensionist« forbeholdt folkepensionister. For personer, der er tilkendt førtidspension før førtidspensionsreformens ikrafttræden 1. januar 2003, eller for hvem sag herom er påbegyndt inden denne dato, og førtidspension efterfølgende er tilkendt efter de hidtidige regler, ydes dog boligstøtte efter reglerne for folkepensionister, jf. § 6 i lov nr. 285 af 25. april 2001 (førtidspensionsreformen).

Boligsikring

9. Boligstøtte til ansøgere, der ikke er folkepensionister, kaldes i loven *boligsikring*, jf. § 3, stk. 1.

Personer, der tilkendes førtidspension efter reglerne i førtidspensionsreformen, der træder i kraft 1. januar 2003, er berettiget til boligsikring men ikke til boligydelse, jf. punkt 10.

Boligsikring ydes som hovedregel kun til lejere.

Boligsikringsordningen omfatter i princippet alle udlejningslejligheder og lejligheder i almene andelsboligorganisationer, jf. § 9 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Ansøgning om boligsikring indgives af lejer, og boligsikringen udbetales som udgangspunkt til lejeren, jf. punkt 232. Er flere husstandsmedlemmer lejere, kan ansøgning indgives af en lejer eller af flere i forening.

Ordnningen gælder derimod som hovedregel ikke for personer, der bor i eget hus eller egen ejerlejlighed eller er andelshavere i en privat andelsboligforening. Endelig gælder ordningen heller ikke for personer, der bor i enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori boligtageren ejer aktier, anparter eller lignende.

Der vil således ikke kunne ydes boligsikring til personer, der ved fraflytning har ret til fortjeneste ved videresalg til den nye ejer af den aktie, hvortil brugsretten til lejligheden er knyttet. Indehavere af aktielejligheder og lignende, der har opnået boligsikring inden den 1. januar 1979, kan dog forblive boligsikringsmodtagere. Hvorvidt en ejer af en partialobligation med dertil knyttet brugsret til en lejlighed kan sidestilles med en lejer, afhænger af en fortolkning af det konkrete tilfælde, herunder muligheden for fortjeneste ved salg.

Førtidspensionister, der efter udgangen af 2002 er tilkendt førtidspension efter førtidspensionsreformens regler, har imidlertid ret til boligsikring også til ejerboliger, andelsboliger m.v., jf. § 2a. Det samme gælder fra 1. januar 2003 stærkt bevægelseshæmmede, uanset om de modtager førtidspension, samt modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service. Som førtidspensionister betragtes også personer, som modtager en tilsvarende udenlandsk pension, som er omfattet af EF-rådets forordning nr. 1408/71.

I situationer, hvor et barn under 23 år som eneste pensionist i husstanden udløser boligsikring til førtidspensionister i ejer- eller andelsbolig i medfør af § 2a, kan der ikke gives fradrag i barnets indkomst eller tillæg til progressionsgrænsen for barnet, jf. også punkt 10.

Boligsikring til ejerboliger og private andelsboliger m.v. kan herudover ydes til beboere, der bor i kollektive bofællesskaber og er fyldt 55 år, jf. § 24a og kapitel 12.

Boligsikring kan ikke udbetales, når ansøgeren modtager boligydelse, jf. § 3, stk. 3.

Boligydelse

10. Boligstøtte til folkepensionister kaldes i loven *boligydelse*, jf. § 4, stk. 1.

Boligydelse kan fra 1. januar 2003 som udgangspunkt udbetales til personer, der modtager *dansk folkepension*. Dette gælder både situationen, hvor personen selv er lejer, ejer eller andelshaver i en privat andelsboligforening, og den situation, hvor vedkommende person, der modtager eller får forskud på social pension, har

husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en andelshaver i en privat andelsboligforening, jf. § 2, stk. 2.

Uanset om det er pensionisten selv, der er ejer, lejer eller andelshaver, eller om pensionisten er husstandsmedlem, skal ansøgningen om boligydelse indgives af pensionisten, og boligydelsen udbetales som udgangspunkt til pensionisten, jf. punkt 232. I sager, hvor pensionisten inden 1. januar 2000 er registreret som medansøger, skal der ikke indgives ny ansøgning.

Retten til at modtage boligydelse for lejere, ejere eller andelshavere i private andelsboligforeninger samt personer, der har husstandsfællesskab med sådanne, omfatter fra 1. januar 1994 også *alle personer, som modtager en udenlandsk alderspension omfattet af EF-rådets forordning nr. 1408/71*. Det drejer sig om pensioner fra et land, der er omfattet af det europæiske økonomiske samarbejdsområde (EU-lande samt øvrige nordiske lande). Det er fortsat en betingelse for faktisk modtagelse af boligydelse, at den pågældende pensionist i øvrigt opfylder betingelserne herfor bl.a. med hensyn til at benytte en helårsbolig i Danmark til helårsbeboelse.

For personer, der er tilkendt førtidspension før førtidspensionsreformens ikrafttræden 1. januar 2003, eller for hvem sag herom er påbegyndt inden denne dato, og førtidspension efterfølgende er tilkendt efter de hidtidige regler, ydes dog boligydelse efter reglerne for folkepensionister, jf. § 6 i lov nr. 285 af 25. april 2001 (førtidspensionsreformen).

Boligyldelsesordningen omfatter i princippet alle former for boliger, uanset om pensionisten bor i lejebolig, ejerbolig, andelsbolig, aktielejlighed m.v. Dog kan der ikke udbetales boligstøtte til pensionister, der bor i boformer omfattet af kapitel 18 i lov om social service, i en institutionsbolig (plejehjem) eller i en institutionslignende bolig (beskyttede boliger) efter de hidtidige regler i lov om social bistand, jf. § 140 i lov om social service. Derimod er pensionister i almene ældreboliger og ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, berettiget til boligydelse efter lovens almindelige regler herom. Pensionister i ustøttede plejeboliger efter § 1, stk. 5, i lov om leje eller § 143a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., vedtaget ved lov nr. 402 af 6. juni 2002, er ligeledes berettiget til boligydelse efter lovens almindelige regler herom.

Såfremt en pensionist, der bor i lejebolig, kan opnå større beløb i boligsikring end i boligydelse, kan boligsikring i stedet ydes, jf. § 3, stk. 2.

Boligyldelse kan ikke udbetales, når ansøgeren modtager boligsikring, jf. § 4, stk. 2.

Hvis der er husstandsfællesskab mellem en pensionist og en ejer, som ikke er pensionist, kan pensionisten alene opnå boligydelse efter reglerne for ejere.

I situationer, hvor et barn under 23 år som eneste pensionist i husstanden udløser boligydelse i medfør af § 2, stk. 2, kan der ikke gives fradrag i barnets indkomst eller tillæg til progressionsgrænsen for barnet.

Kommunalbestyrelsen skal i disse situationer udbetale boligstøtte efter den gunstigste af følgende 2 beregninger, hvis der er tale om en lejebolig:

1. Boligyldelse efter § 2, stk. 2.
2. Boligsikring, hvor barnet udløser fradrag i barns indtægt og eventuelt tillæg til progressionsgrænsen, hvis der er flere børn i husstanden.

Om børn i husstanden generelt henvises til punkt 18.

Det afgørende kriterium for ret til boligydelse er, om der faktisk udbetales relevant pension. Der kan derfor ikke gives boligydelse til personer, der ikke modtager pension, enten fordi de ikke har søgt om pension, eller fordi de på grund af indtægt har fået fratrukket eller bortreguleret pensionen. Betingelsen for at modtage boligydelse er heller ikke opfyldt, hvis pensionen er inddraget eller gjort hvilende i forbindelse med pensionistens genoptagelse af erhvervsarbejde, eller ved strafafsoning eller andre frihedsberøvende foranstaltninger i henhold til dom. I disse situationer vil den pågældende eventuelt være berettiget til boligsikring. Hvis udbetalte dagpenge m.v. for ansøgningsperioden er fratrukket i en udbetaling af pension med tilbagevirkende kraft efter § 32 i lov om social pension, kan boligydelse dog udbetales fra ansøgningstidspunktet, uanset om der rent faktisk kommer et pensionsbeløb til udbetaling for denne periode efter fradrag af dagpenge.

Om retten til boligydelse i forbindelse med tilkendelse af pension, se punkt 239.

Lov om lån til betaling af ejendomsskatter

11. Ifølge § 4, stk. 3, 1. pkt., kan en pensionist ikke samtidig optage lån til betaling af ejendomsskatter eller lån til visse andre udgifter, f.eks. til fjernvarme, vej- og kloakbidrag m.v., og modtage boligydelse til samme bolig.

En pensionist, der optager lån til betaling af ejendomsskatter til f.eks. et sommerhus, kan således godt samtidig modtage boligydelse til sin helårsbolig.

Kommunalbestyrelsen må yde pensionisten fornøden vejledning om ydelserne efter de to love.

En pensionist kan ikke modtage boligydelse i de år, hvor der optages lån til betaling af ejendomsskatter, men når lån først optages senere på året til betaling af ejendomsskatter eller til visse andre udgifter, f.eks. til fjernvarme, bortfalder boligydelsen først fra dette tids.

Pensionisten kan tidligst opnå ret til boligydelse med virkning fra udgangen af det år, hvori lånet efter lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven er optaget, medmindre lånet er indfriet, jf. § 4, stk. 3, 2. pkt.

En pensionist kan således få boligydelse med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgningens indgivelse, såfremt lånet er indfriet for det pågældende år, jf. § 40, stk. 1. Hvis pensionisten i løbet af året flytter til en ny bolig, vil pensionisten kunne modtage boligydelse til sin nye bolig med virkning fra indflytningsdagen, når denne ikke ligger mere end 1 måned fra ansøgningens indgivelse, jf. § 40, stk. 2.

Boligsikring/boligyldelse

12. Såfremt en pensionist, der bor i lejebolig, kan opnå større beløb i boligsikring end i boligydelse, kan boligsikring ydes i stedet, jf. § 3, stk. 2. Dette kan f.eks. være tilfældet i forbindelse med byfornyelse.

Hvis en pensionist modtager boligydelse, og der i løbet af året indtræder sådanne ændringer i indkomsten eller boligudgiften, at pensionisten vil få fordel ved i stedet at modtage boligsikring, skal pensionisten overgå til at modtage boligsikring. Omvendt kan der forekomme situationer, hvor en pensionist i løbet af året skal overgå fra boligsikring til boligydelse.

Overgår en pensionist fra boligydelse til boligsikring eller omvendt, skal der ikke indgives ny ansøgning til kommunalbestyrelsen, jf. punkt 232.

Dansk statsborgerskab

13. Spørgsmålet om dansk statsborgerskab som betingelse for at modtage boligstøtte er ikke reguleret ved lovens bestemmelser.

Udenlandske statsborgere kan få boligstøtte på lige fod med danske statsborgere, såfremt de har fast bopæl her i landet.

Retten til at få boligydelse er betinget af, at personen samtidig ikke alene har opnået ret til udbetaling af, men også faktisk modtager dansk social pension, jf. punkt 10.

Reglerne om udlændinges ret til social pension findes i lov om social pension. Der henvises også til Socialministeriets vejledning om social pension.

Bopælskrav

§ 5. Retten til boligstøtte er betinget af,

- 1) at ansøgeren har fast bopæl her i landet, og
- 2) at ansøgeren benytter en bolig her i landet til helårsbeboelse.

14. Retten til boligstøtte er efter § 5, nr. 1, betinget af, at ansøgeren har fast bopæl her i landet.

Personer, der opholder sig i Danmark alene på grundlag af en ansøgning om opholdstilladelse efter udlændingeloven herunder asylansøgere har ikke fast bopæl her i landet og kan derfor ikke som støtteansøgere opnå individuel boligstøtte. Udbetaling af boligstøtte forudsætter, at den pågældende har fået enten varig eller midlertidig opholdstilladelse efter udlændingeloven.

Ved midlertidigt ophold i udlandet normalt ikke over 6 måneder er formodningen for, at der stadig vil være tale om fast bopæl.

Boligydelse bortfalder, hvis pensionisten flytter til udlandet, selv om pensionisten i øvrigt bevarer selve pensionen efter lovgivningens regler om ret til dansk pension i udlandet.

Ved midlertidigt ophold i udlandet normalt ikke over 6 måneder bevarer pensionisten dog retten til boligydelse i samme omfang som retten til pension.

Benyttelse af en bolig til helårsbeboelse

15. Retten til boligstøtte er efter § 5, nr. 2, også betinget af, at ansøgeren benytter en bolig her i landet til helårsbeboelse.

Boligen skal rent faktisk benyttes som helårsbeboelse. Der kan således ikke opnås boligstøtte, hvis en person har tilmeldt sig folkeregistret, men ikke på noget tidspunkt er flyttet ind i lejligheden.

Der vil heller ikke kunne ydes boligstøtte, hvis en pensionist får udbetalt sin pension gennem en anden kommune end den, hvor boligen er beliggende, og folkeregistreringen og de faktiske forhold indicerer, at opholdet i den anden kommune ikke er af midlertidig karakter.

Hvor der afsiges en dom, der vil medføre frihedsberøvelse i mere end 6 måneder, vil den domfældte normalt ikke kunne få boligstøtte, da brugen af lejligheden ikke opfylder betingelsen om anvendelse til helårsbeboelse.

Der vil kunne udbetales boligstøtte til en person, der benytter et sommerhus til helårsbeboelse. Det er således uden betydning, hvordan boligen eventuelt måtte være registreret i bygnings- og boligregistret, jf. punkt 51. Boligstøttelovens krav til boligen ifølge § 9 skal dog være opfyldt, jf. kapitel 4. Hvis den hidtidige helårsbopæl eventuelt bevares, vil der ikke samtidig kunne modtages boligstøtte til denne bolig.

Kapitel 2

Husstand og indkomst

Indledning

§ 6. Beregningen af boligstøtte sker på grundlag af husstandsindkomsten.

16. Beregningen af boligstøtte foretages på grundlag af husstandsindkomsten. Den husstandsindkomst, der skal lægges til grund ved boligstøtteberegningen, er husstandens samlede indkomster, dvs. at opgørelsen omfatter både ansøgerens indkomst og andre husstandsmedlemmers indkomst, jf. §§ 6 og 7.

Husstandsindkomsten opgøres efter § 8.

Husstandsindkomsten opgøres i forbindelse med ansøgning om boligstøtte, til brug for den årlige fastsættelse af boligstøtte, samt når der sker ændringer i løbet af boligstøtteåret.

Husstandens medlemmer

§ 7. Som medlemmer af husstanden medregnes ansøgeren, dennes ægtefælle, hjemmeværende børn og andre, der har fast ophold i lejligheden uden at være logerende.

Stk. 2. For at et barn skal medregnes ved beregningen af boligstøtte, skal det være under 23 år og bo i lejligheden.

Stk. 3. Lever forældre, der har fælles forældremyndighed, ikke sammen, og opholder barnet sig lige meget hos begge forældre, medregnes barnet ved beregningen af boligstøtte til den husstand, på hvis adresse det er tilmeldt folkeregistret.

17. Som *medlemmer af husstanden* medregnes ansøgeren, dennes ægtefælle, hjemmeværende børn og andre, der har *fast ophold* i boligen uden at være logerende,

jf. § 7, stk. 1.

Hjemmевærende børn og ægtefæller kan således ikke betragtes som logerende, jf. også punkt 19.

Det er personer, der faktisk har *fast ophold* i boligen, som indgår i husstanden.

Normalt vil folkeregistertilmeldingen være udtryk for, om en person har fast ophold; men kan det godtgøres, at tilmeldingen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, skal disse faktiske forhold lægges til grund.

Det kan undertiden give anledning til tvivl, om der er tale om *fast ophold* i boligen. Ved enkelte husstandsmedlemmers kortere ophold normalt ikke over 6 måneder uden for hjemmet, eksempelvis i forbindelse med strafafsoning, rekreationsophold eller kortere fravær i uddannelsesøjemed, vil formodningen være for fast ophold.

I husstande, hvor der indgår husassistenter eller au-pair piger/drenge, der har bopæl sammen med boligtageren, ser man bort fra disse personer, dvs. at deres indkomst ikke skal medregnes, og at der ikke skal ske fradrag i lejen for det værelse eller de m², de benytter. Herved undgår man, at den del af husstandsindkomsten, som den ansatte modtager af boligtageren, medregnes to gange, idet den tillige er indeholdt i boligtagerens husstandsindkomst.

Ved afgørelse om fast ophold lægges vægt på, om den hidtidige bopæl må anses for opgivet. For børn under 23 år, hvor der er indrettet plads i hjemmet med henblik på ophold i weekends og ferier, vil formodningen være for fast ophold i husstanden.

Ved afgørelsen af, om en person er *husstandsmedlem eller logerende* (fremlejetager), tages almindeligvis udgangspunkt i ansøgerens oplysninger. Ved afgørelsen lægges vægt på den pågældendes råderet over/i boligen.

Personer, der alene opholder sig i en bolig på grund af en *ansøgning* om opholdstilladelse efter udlændingeloven, anses ikke for at have fast bopæl her i landet, jf. punkt 14, og betragtes derfor hverken som husstandsmedlemmer eller logerende.

Ansøgeren har pligt til at give meddelelse om indgåelse eller ophør af fremlejeforhold, jf. § 43.

Børn

18. For at et barn skal betragtes som barn ved beregningen af boligstøtte, skal det være under 23 år og bo i boligen, jf. § 7, stk. 2. Det er tillige en betingelse for at medtage barnet ved beregning af boligstøtte, at barnet har fast ophold i ansøgerens hjem.

Børn i boligstøttelovens forstand er biologiske børn, adoptivbørn, børnebørn eller plejebørn, som bor sammen med deres forældre, bedsteforældre eller plejeforældre, og som opfylder lovens aldersbetingelse.

Børn i familiepleje med en tidsbegrænset plejetilladelse kan være omfattet. Der kan lægges vægt på, at plejebarnet er tilmeldt hos boligtageren (plejefamilien), og at denne får udbetalt børnefamilieydelse.

Hvis forældre ikke lever sammen, medregnes barnet ved beregning af boligstøtte til den husstand, hvor barnet opholder sig mest. Barnet kan således ikke medregnes i to

husstande.

Hvis et barn opholder sig lige meget hos begge forældre, skal barnet ved beregning af boligstøtte medregnes hos den af forældrene, der har forældremyndigheden. Tilkommer forældremyndigheden den ene af forældrene, og den anden af forældrene godtgør, at barnet bor hos ham/hende, vil barnet skulle medregnes i den husstand, hvor barnet rent faktisk opholder sig, når barnet ikke er fraværende på grund af ferie, skoleophold eller lignende.

Lever forældre, der har *fælles forældremyndighed*, ikke sammen, og opholder barnet sig lige meget hos begge forældre, medregnes barnet ved beregning af boligstøtte til den husstand, på hvis adresse barnet er tilmeldt folkeregisteret, jf. § 7, stk. 4.

Det kan i visse tilfælde være tvivlsomt, om et barn kan anses at have *fast ophold* i hjemmet. Kortere ophold uden for hjemmet, f.eks. i forbindelse med hospitalsophold eller på grund af forsørgerens sygdom, hvor der er hensigt til tilbagevenden til forældrene, vil normalt ikke være nogen hindring for at medtage barnet ved beregningen af boligstøtte. Ved tidsmæssigt afgrænsede ophold på ikke over 6 måneder vil formodningen være for kortere ophold.

Ved længere tids fravær bør der anlægges en strengere fortolkning. Hvis fraværet er af ubestemt varighed, kan der være en vis formodning for, at det bliver permanent.

Børn under fortsat uddannelse, der bor på kollegium, på højskole, er på længere studieophold eller lignende, kan ikke anses at have *fast ophold* i ansøgerens hjem.

Tilsvarende gælder fravær af længere varighed, der eksempelvis skyldes lønnet beskæftigelse. Formodning om fast ophold kan dog være til stede, hvis der ved indretningen af hjemmet er taget hensyn dels til barnets midlertidige ophold under f.eks. ferie, fridage eller sygdomsperioder, dels muligheden for senere varige ophold. F.eks. kostskoleophold vil normalt medføre, at barnet bør medtages ved boligstøtteberegningen. Det samme kan være tilfældet, hvis barnet har et midlertidigt ophold i udlandet som udvekslingsstudent.

Tilsvarende principper gælder, hvor et handicappet barn er anbragt på institution. Formodningen om fast ophold vil være tilstede, hvis der ved indretningen af hjemmet er taget hensyn til barnets midlertidige ophold i hjemmet under ferie og lignende og muligheden for senere varige ophold.

Et barn i familiepleje (frivillig eller tvangsmæssig anbringelse) kan uanset at plejeforholdet er af ubestemt varighed tillige medregnes som husstandsmedlem i de biologiske forældres husstand, når der ved indretning af hjemmet er taget hensyn dels til barnets midlertidige ophold og dels til muligheden for senere varigt ophold. I sådanne tilfælde kan barnet medregnes som husstandsmedlem både i de biologiske forældres husstand og i plejefamiliens husstand.

Hvis et barn under 23 år flytter hjemmefra, og det er overvejende sandsynligt, at barnet ikke flytter tilbage til boligtageren, kan barnet ikke medtages som husstandsmedlem, før tilbageflytning faktisk finder sted.

Spørgsmålet om fast ophold for et barn, der aftjener *værnepligt*, beror på en konkret vurdering af, om den pågældende har ophold i boligen. Hvis værnepligt aftjenes på en kaserne, der ligger i nærheden af familiens bopæl, vil der være en vis formodning for, at den pågældende skal betragtes som husstandsmedlem. Er kasernen derimod beliggende i en vis større afstand fra boligstøttemodtagerens bopæl, vil der være en formodning for, at barnet ikke skal betragtes som husstandsmedlem. Der kan i denne forbindelse ikke udelukkende lægges vægt på, hvor vedkommende er tilmeldt. Værnepligt medfører ingen ændring i registrering af de pågældendes boligforhold.

Særlig beregningsmæssig status for børn

19. Indkomster for børn under 23 år indgår i husstandsindkomsten, idet denne dog reguleres med fradrag i børns indkomst, jf. § 8 og nedenfor punkt 35. Desuden forøges progressionsgrænsen og indkomstgrænsen for beregning af grænsebeløb for det 2.-4. barn i husstanden fra 1. januar 2000, jf. punkt 103, 116, 131 og 142.

Samtidig er den hidtidige mulighed for såkaldt gunstighedsberegning af børn ophævet. Børn under 23 år kan således ikke længere betragtes som logerende. Hjemmeboende børn på 23 år og derover kan fortsat ikke betragtes som logerende.

Husstandens indkomst

§ 8. Husstandsindkomsten opgøres således:

- 1) Husstandsindkomsten opgøres som summen af ansøgerens og dennes husstandsmedlemmers hver for sig opgjorte indkomster. Indkomsterne

opgøres som personlig indkomst med tillæg af positiv kapitalindkomst, der anvendes til beregning af indkomstskat efter personskattelovens § 7, dog før det deri nævnte bundfradrag. Endvidere tillægges aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2, bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat. Endelig tillægges vederlag omfattet af ligningslovens § 28 A omregnet efter ligningslovens § 28 B, stk. 3.

2) Godtgørelse og afkastet af godtgørelse til HIV-smittede blødere m.fl. og HIV-positive transfusionssmittede m.fl. samt erstatning og afkastet af erstatning, jf. lov om erstatning for skader ved LSD-behandling, indgår ikke i disse personers husstandsindkomst.

Stk. 2. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler for opgørelse af den forventede indkomst.

Stk. 3. Socialministeren fastsætter nærmere regler for, hvorledes indkomster efter stk. 1, der ikke er skattepligtige her i landet, skal indgå i indkomsten.

Stk. 4. Den efter stk. 1 og 2 opgjorte indkomst nedsættes i årene 1999-2003 med et beløb for reelt enlige pensionister, jf. § 49, stk. 2, i lov om social pension. Beløbet udgør i 1999 26.900 kr. Beløbet udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 20.960 kr., 15.720 kr., 10.480 kr. og 5.240 kr. Nedsættelsen af indkomsten foretages ligeledes for enlige, der modtager invaliditetsydelse samt bistands- eller plejetillæg efter §§ 16, 18 og 49, stk. 2, 2. pkt., i lov om social pension. Beløbet i 2. pkt. for 1999 er fastsat i

1999-niveau og reguleres ikke. Beløbene i 3. pkt. for årene 2000-2003 er fastsat i 1998-niveau og reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Hvert barns indkomst, opgjort efter stk. 1 og 2 nedsættes med 13.400 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 2. Giver beregningen et negativt beløb, indgår dette ikke i den samlede husstandsindkomst.

Stk. 6. Til den indkomst, der er opgjort efter stk. 1-5, lægges et formuetillæg efter § 8 a. Den samlede indkomst afrundes nedad til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 1.000. Den herved fremkomne indkomst betegnes husstandsindkomsten.

Stk. 7. Ved husstandsindkomst for personer omfattet af kapitel 4 a forstås den enkelte ansøgers (bofællesskabsdeltagers) indkomst opgjort efter stk. 1-6. Bor en person efter § 24 a, stk. 1, i et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, opgøres dog en samlet husstandsindkomst efter stk. 1-6 for ansøgeren og dennes børn. Bor begge forældre i bofællesskabet, medtages hvert barn ved opgørelsen af husstandsindkomsten hos en af forældrene, der opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1.

20. Den husstandsindkomst, der skal lægges til grund ved boligstøtteberegningen, er husstandens samlede indkomst, jf. § 6.

Indkomstgrundlaget er fastsat i § 8. Indkomsten opgøres som summen af samtlige husstandsmedlemmers indkomster.

Udgangspunktet for opgørelse af *husstandsindkomsten* er summen af ansøgerens og dennes husstandsmedlemmers hver for sig opgjorte *personlige indkomster* med tillæg

af positiv *kapitalindkomst*, der anvendes til beregning af indkomstskat efter personskattelovens § 7 (dog før det deri nævnte bundfradrag), samt med tillæg af *aktieindkomst*, der beskattes efter personskattelovens § 8a, stk. 1 og 2.

Indtægtsgrundlaget bygger på de samme indkomstbegreber, som anvendes i skattelovgivningen. Efter reglerne om personlig indkomstbeskatning, jf. personskatteloven, opdeles de skattepligtige indtægter, der indgår i den skattepligtige almindelige indkomst, i personlig indkomst og i kapitalindkomst. Derudover opgøres aktieindkomst og CFC-indkomst.

For de flestes vedkommende kan husstandsindkomsten opgøres efter reglerne i personskatteloven. Selvstændige erhvervsdrivende kan dog i visse tilfælde anvende reglerne i virksomhedsskatteloven.

Reglerne om opgørelse af husstandsindkomst er ændret væsentligt fra 1. januar 2000.

Fra 1. januar 2000 opgøres husstandsindkomsten altid som den forventede indkomst. Der sondres således ikke længere i loven mellem opgørelse af en såkaldt hovedregelsindkomst og en forventet indkomst.

Regler om hvilke elementer, der indgår i husstandsindkomsten, er fastsat i § 8, stk. 1-7.

Nye regler for regulering af den forventede indkomst er fra 1. januar 2000 fastsat i bekendtgørelse nr. 722 af 15. september 1999 herom.

De nye regler indebærer, at husstandsindkomsten ved ansøgning om boligstøtte altid opgøres på grund af husstandens aktuelle indkomst af den nævnte art. Ved

årsomregningen pr. 1. januar tages der udgangspunkt i de registrerede indkomstoplysninger pr. 1. december i året umiddelbart forud for boligstøtteåret, idet der foretages en opregulering heraf.

Husstandsindkomsten reguleres med fradrag i børns indkomster, jf. § 8, stk. 5.

Herudover forhøjes husstandsindkomsten med et formuetillæg for husstande, hvis formue overstiger 500.000 kr., jf. § 8, stk. 7, og § 8a.

De enkelte elementer i opgørelsen af husstandsindkomsten er nærmere beskrevet i punkt 21-25.

I indkomsten efter § 8, stk. 1-3, foretages endvidere indtil udgangen af 2003 fradrag i husstandsindkomsten i følgende tilfælde, jf. § 8, stk. 4, og § 14, stk. 4, i lov nr. 449 af 30. juni 1993:

- reelt enlige pensionister,
- enlige personer, der modtager invaliditetsydelse samt bistands- eller plejetillæg efter §18, jf. §§ 16 og 49, stk. 2, 2. pkt., i lov om social pension,
- personer, der den 26. april 1990 var ugifte eller separerede og havde ret til pension, eller som var fyldt 67 år, medmindre et nyt samlivsforhold er indledt på det nævnte tidspunkt eller senere.

Ved reelt enlige pensionister forstås samme begreb som efter § 49, stk. 2, i lov om social pension. Af § 49, stk. 2, fremgår det, at det særlige pensionstillæg gives til enlige, hvormed menes personer, der ikke lever i et samlivsforhold, hvor parterne

gennem kontante bidrag, arbejde i hjemmet eller på anden måde bidrager til den fælles husførelse. Den beskrevne persongruppe svarer til de personer, der i medfør af den indtil 1. januar 1994 gældende § 10, stk. 3, i personskatteloven, har haft et forhøjet (person)fradrag i indkomsten.

Reglen om fradrag for reelt enlige pensionister vil fra 1. januar 2003 ikke omfatte førtidspensionister, der er tilkendt pension efter førtidspensionsreformens regler.

Personlig indkomst

21. Personlig indkomst omfatter alle de indkomster, der indgår i den skattepligtige indkomst, og som ikke er kapitalindkomst, aktieindkomst eller CFC-indkomst. Det drejer sig primært om:

- lønindkomst, honorarer o. lign.,
- indtægt ved selvstændig erhvervsvirksomhed,
- pensionsindtægter,
- løbende udbetalinger og rateudbetalinger for pensionsordninger, der er skattepligtige efter pensionsbeskatningsloven,
- underholdsbidrag og andre løbende ydelser,
- uddannelsesstøtte o. lign.,
- kontanthjælp efter § 25 i lov om en aktiv socialpolitik (indtil 1. juli 1998 bistandslovens § 37) og øvrige skattepligtige ydelser i henhold til denne lov,

- anden indkomst, der indgår i den skattepligtige indkomst, og som ikke er kapitalindkomst.

Ved opgørelse af den personlige indkomst kan fradrages visse nærmere afgrænsede udgifter, jf. personskattelovens § 3, stk. 2, nr. 1-10. Det drejer sig blandt andet om:

- præmier og bidrag til fuldt fradragsberettigede pensionsordninger mv. i det i pensionsbeskatningslovens § 18 og § 5d nævnte omfang,
- omkostninger i sædvanlig forstand for selvstændige erhvervsdrivende.

I den skattepligtige indkomst og dermed i den personlige indkomst bortses fra bidrag efter lov om arbejdsmarkedsfonde arbejdsmarkedsbidrag samt fra den midlertidige pensionsopsparing for 1998 til Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), jf. ligningslovens § 7L og den særlige pensionsopsparing fra 1999.

Heller ikke indbetalinger til ATP i øvrigt indgår i den personlige indkomst.

Kontanthjælp efter § 25 i lov om en aktiv socialpolitik (indtil 1. juli 1998 bistandslovens § 37) indgår i den personlige indkomst og indgår derfor direkte i opgørelsen af husstandsindkomsten efter § 8, stk. 1, nr. 1. Dette gælder også en række andre indtægtslignende ydelser efter lov om en aktiv socialpolitik.

Omvendt medregnes ydelser i henhold til lov om en aktiv socialpolitik, der udredes til dækning af nærmere bestemte udgifter for modtageren, samt ydelser efter § 34 og § 86 ikke i den personlige indkomst, jf. ligningslovens § 7, litra j. § 34 i lov om en aktiv socialpolitik (indtil 1. juli 1998 § 37a i bistandsloven) indeholder et tillæg, der kan

ydes personer, der er kommet ud for ændringer i deres forhold, og hvis økonomiske forhold er særligt vanskelige på grund af høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Efter § 86 kan ydes hjælp til repatriering, det vil sige hjælp til nærmere beskrevne grupper af udlændinge, som ønsker at tage varigt ophold i deres hjemland eller tidligere opholdsland, til udgifter til transport, etablering m.v.

Efter virksomhedsskatteoven kan personer, der driver selvstændig erhvervsvirksomhed, benytte virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen.

Anvendes *virksomhedsordningen*, anses en del af overskuddet fra virksomheden beregnet efter særlige regler som kapitalafkast, der (som hovedregel) medregnes til kapitalindkomsten. Den resterende del af overskuddet beskattes som personlig indkomst, når det overføres til den skattepligtige. Den skattepligtige kan vælge helt eller delvist at lade det resterende overskud samt den del af kapitalafkastet, der ikke vedrører finansielle aktiver, blive indestående i virksomheden mod en foreløbig virksomhedsskat på (fra og med indkomståret 1992) 34 pct. (for indkomstårene 1987-90 var den foreløbige virksomhedsskat på 50 pct.; for indkomståret 1991 var den foreløbige virksomhedsskat på 38 pct.). Når det opsparede overskud hæves fra virksomheden, medregnes det til den personlige indkomst. Den foreløbige virksomhedsskat modregnes i den endelige skat eller i det omfang, dette ikke er muligt udbetales kontant.

Kapitalafkastordningen adskiller sig fra virksomhedsordningen ved, at kapitalafkastet beregnes på et andet grundlag, jf. nedenfor, samt at det ikke er muligt at opspare virksomhedens overskud mod betaling af en foreløbig virksomhedsskat. Selvstændige erhvervsdrivende, der anvender kapitalafkastordningen, kan derimod henlægge indtil 25 pct. af overskuddet ved selvstændig erhvervsvirksomhed til konjunkturudligning mod en foreløbig konjunkturudligningsskat på p.t. 34 pct. Henlæggelsen til konjunkturudligning fradrages i den personlige indkomst for henlæggelsesåret. Når henlæggelsen hæves hvilket skal ske senest i det 10. indkomstår efter henlæggelsesårets udløb beskattes den som personlig indkomst. Den foreløbige konjunkturudligningsskat modregnes i den endelige skat eller i det omfang dette ikke er muligt udbetales kontant.

Der henvises til lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende (virksomhedsskatteoven). Afgrænsningen mellem lønmodtagere og selvstændige erhvervsdrivende er beskrevet i Skattedepartementets cirkulære nr. 129 af 4. juli 1994, afsnit 3.1.1.

Kapitalindkomst

22. Kapitalindkomsten omfatter de udgifter og indtægter (nettobeløb), der udtømmende er opregnet i personskattelovens § 4. Positiv kapitalindkomst udgør beregningsgrundlaget for topskat efter personskattelovens § 7 før det deri fastsatte bundfradrag på 258.400 kr. (1999), dog aldrig negative beløb. Positiv kapitalindkomst anvendes endvidere til beregning af mellemskat, jf. personskattelovens § 6a.

For selvstændige erhvervsdrivende, der benytter virksomhedsordningen, beskattes den del af virksomhedens overskud, der svarer til et beregnet afkast af den skattepligtiges investering i virksomheden, som kapitalindkomst, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 3, og virksomhedsskattelovens § 7.

For selvstændige erhvervsdrivende, der benytter kapitalafkastordningen, beskattes den del af virksomhedens overskud, der svarer til et beregnet afkast af de erhvervmæssigt anvendte aktiver, som kapitalindkomst, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 3, og virksomhedsskattelovens § 22a.

Efter personskattelovens § 7, stk. 3-9, gælder for ægtefæller, der er samlevende ved indkomstårets udløb, at er kapitalindkomsten negativ for den ene ægtefælle, fragår den i den anden ægtefælles positive kapitalindkomst ved beregning af topskatten efter § 7 og mellemskat efter § 6a. Ved opgørelse af kapitalindkomst modregnes positiv og negativ kapitalindkomst således mellem ægtefællerne.

Kapitalindkomst omfatter herefter, jf. personskattelovens § 4, i det væsentlige følgende:

- Renteindtægter og renteutgifter,
- skattepligtige gevinster og fradragsberettigede tab efter kursgevinstloven,
- beregnet kapitalafkast i selvstændig virksomhed efter virksomhedsskattelovens § 7 eller § 22a, med fradrag af kapitalafkast, der er medregnet i den personlige indkomst efter virksomhedsskattelovens § 23a,

- aktieudbytte omfattet af ligningslovens § 16A, bortset fra beløb omfattet af § 4a, stk. 1, nr. 3 og 5, der anses som aktieindkomst,
- skattepligtig fortjeneste af fradragsberettigede tab og skattepligtige afståelsessummer efter aktieavancebeskatningslovens §§ 2, 2a, 2c, 2d og 4 eller ligningslovens § 16B bortset fra beløb omfattet af § 4a, stk. 1, nr. 2, 4, 6 og 7.
- skattepligtig fortjeneste og fradragsberettiget tab ved udlodning af likvidationsprovenu og afståelse af andelsbeviser m.v. i selskaber efter aktieavancebeskatningslovens § 2b,
- de i ligningslovens § 8, stk. 3, omhandlede provisioner m.v.,
- rentekorrektion efter virksomhedsskattelovens § 11, stk. 3,
- afkast efter pensionsbeskatningslovens § 53A, stk. 3,
- fortjeneste opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler,
- overskud eller underskud af én- eller tofamiliehuse m.v., fritidshuse, ejerlejligheder, grunde (vedrører efter udgangen af 1999 som udgangspunkt alene eventuel udlejning af en del af støttemodtagerens bolig, jf. punkt 74) o. lign., som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1-5, 9 og 10 og af lejligheder som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 6-8,
- indkomst ved selvstændig erhvervsvirksomhed, når antallet af ejere er større end 10, og den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang,

- indbetalinger som nævnt i ligningslovens § 14A, stk. 1 (refinansieringsordning for landbruget),
- indkomst ved udlejning af afskrivningsberettiget fast ejendom og inventar heri uanset antal ejere, når formidling eller administration af udlejning varetages af en anden virksomhed for flere end 10 personer, og den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang. Tilsvarende gælder, når flere end 10 personer som led i fælles udlejning udlejer afskrivningsberettiget fast ejendom til samme lejer, og den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang,
- indkomst fra udlejning af afskrivningsberettigede driftsmidler og skibe uanset antal ejere, når den skattepligtige ikke deltager i virksomhedens drift i væsentligt omfang,
- vederlag, der omfattes af ligningslovens § 5C,
- fradragsberettigede omkostninger, der i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde kapitalindkomst.

Renter af boligydelseslån, ydet i medfør af lov om individuel boligstøtte, kan ikke fradrages ved opgørelse af den skattepligtige indkomst, jf. ligningslovens § 17A, stk. 3.

Renter af lån, der er ydet i henhold til lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, kan ikke fradrages ved opgørelse af den skattepligtige

indkomst, jf. ligningslovens § 17A, stk. 2.

Renter af beboerindskudslån kan fradrages fra forfaldstidspunktet, dvs. fra det betalingstidspunkt, der er aftalt i gældsforholdet.

Udbytteindkomst og aktievederlag m.v.

23. Aktieindkomst omfatter det samlede beløb af de indkomsttyper, der er opregnet i personskattelovens § 4a. Det drejer sig navnlig om almindelige aktieudbytter, fortjeneste og tab ved salg af ikke-børsnoterede aktier og fortjeneste og tab ved salg af børsnoterede aktier, som personen har ejet i 3 år eller mere, når beholdningen overstiger 113.300 kr. (1999). Personskattelovens § 4a, stk. 1, lader følgende indtægtskategorier være aktieindkomst:

- aktieudbytte efter ligningslovens § 16A fra selskaber, der er skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5a,
- afståelsessummer efter ligningslovens § 16B, der modtages fra selskaber, der er skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5a, medmindre de har været hjemmehørende i udlandet,
- visse dele af udlodninger fra investeringsforeninger, der udsteder omsættelige beviser for medlemmer, som beskrevet i personskattelovens § 4a, stk. 1, nr. 3,
- fortjeneste og tab efter aktieavancebeskatningslovens § 2e og § 4,
- aktieudbytte efter ligningslovens § 16A eller afståelsessummer efter ligningslovens § 16B, som modtages fra selskaber, der er eller har været

hjemmehørende i udlandet. Dette gælder dog kun, såfremt den skattepligtige godtgør, at udbyttet hidrører fra et eller flere selskaber, hvori den til grund for det modtagne udbytte liggende selskabsindkomst beskattes efter regler, der ikke i væsentlig grad afviger fra reglerne her i landet,

- aktieudbytte og avancer vedrørende aktier eller andele i selskaber eller foreninger m.v., hvis resultat skal beskattes som CFC-indkomst efter § 4b, når den CFC-skattepligtige person i mindst tre år har opfyldt betingelserne i ligningslovens § 16H. Hvis personen ikke har opfyldt betingelserne i ligningslovens § 16H i tre år, gælder det tilsvarende for udbytte svarende til den CFC-skattepligtige indkomst efter fradrag af den danske og udenlandske skat, der falder på CFC-indkomsten.

Ifølge personskattelovens § 4a, stk. 2, skal der dog i det hele bortses fra udbytter og fortjenester samt afståelsessummer efter ligningslovens § 16B vedrørende aktier som nævnt i aktieavancebeskatningslovens § 2a, samt fortjeneste og tab ved afståelse af medlemsbeviser m.v. i foreninger m.v., der er skattepligtige efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, med undtagelse af fortjeneste eller tab som omhandlet i aktieavancebeskatningslovens § 4 ved afståelse 3 år eller mere efter erhvervelsen af omsættelige investeringsforeninger.

Aktieindkomst indgår ikke i den almindelige skattepligtige indkomst, sådan som personlig indkomst og kapitalindkomst. Aktieindkomst beskattes særskilt med en særlig aktieindkomstskat, jf. personskattelovens § 5, litra 4, og § 8a.

Til brug for opgørelse af husstandsindkomsten medregnes indtil udgangen af 2000 den del af aktieindkomsten, der beskattes efter personskattelovens § 8a, stk. 2. I § 8a, stk. 2, beskattes aktieindkomst, der overstiger 36.000 kr. (1999-niveau). Aktieindkomster under 36.000 kr. medregnes ikke. Er en gift persons aktieindkomst lavere end dette grundbeløb, forhøjes den anden ægtefælles grundbeløb med forskelsbeløbet, dog højst med grundbeløbet, jf. personskattelovens § 8a, stk. 4. På samme måde kan en gift persons eventuelle negative aktieindkomst fradrages i ægtefællens aktieindkomst, jf. personskattelovens § 8, stk. 6. Det er i alle tilfælde en forudsætning, at ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udløb.

Fra 1. januar 2001 medregnes fra hvert husstandsmedlem hele den aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8a, stk. 1-2, bortset fra udbytteindkomst op til 5.000 kr., hvori der er indeholdt endelig udbytteskat.

Fra 1. januar 2001 omfatter husstandsindkomsten efter boligstøttelovens § 8 tillige vederlag i form af aktier m.v., når vederlaget er omfattet af en aftale efter § 28 A i ligningsloven. Når det modtagne vederlag medregnes i husstandsindkomsten efter boligstøtteloven, skal det omregnes til den værdi, vederlaget ville have haft, hvis der ikke var indgået en aftale efter ligningslovens § 28 A. Omregningen sker ved, at det modtagne vederlag ganges med 100/70.

Udenlandske indtægter, der indgår i husstandsindkomsten

24. Indtægter, der ikke er skattepligtige her i landet, opgøres på samme måde som indtægter her i landet og indgår tilsvarende i indtægtsgrundlaget ved beregningen af

boligstøtte, jf. § 8, stk. 3. Det vil sige, at indtægterne til brug for beregning af indtægtsgrundlaget indgår i den personlige indkomst, i kapitalindkomsten og i aktieindkomsten, som om der var tale om indtægter af samme art, der er skattepligtige her i landet. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 612 af 8. juli 1992 om medregning i husstandsindkomsten af indkomster, der ikke er skattepligtige her i landet efter boligstøttelovens § 8, stk. 3.

For udenlandske studerende, der i henhold til en dobbeltbeskatningsaftale er fritaget for beskatning af arbejdsvederlag, som er nødvendigt med et af Skatteministeriet fastsat beløb for opholdet i Danmark, indgår udenlandsk indkomst således alene i husstandsindkomsten ved boligstøtteberegningen i det omfang, den udenlandske indkomst overstiger det fastsatte beløb. For indkomst oppebåret i Danmark reduceres denne med den resterende del af fradragsbeløbet, såfremt den udenlandske indkomst er mindre end dette.

Godtgørelse og afkast af godtgørelse til HIV-smittede, erstatning for skader ved LSD-behandling og andre skattefrie godtgørelser m.v.

25. Godtgørelse og afkast af godtgørelse til HIV-positive blødere, transfusionssmittede m.fl. og deres efterladte indgår ikke i disse personers husstandsindkomst. Dette gælder tillige godtgørelse, der udbetales til disses efterladte, jf. § 8, stk. 1, nr. 3.

Tilsvarende gælder godtgørelse og afkast af godtgørelse, der kulancemæssigt ydes til ægtefæller eller samlevende, til personer, der er omfattet af bestemmelser om godtgørelse for HIV-smitte, dvs. som selv med overvejende sandsynlighed er blevet

HIV-smittede af de pågældende blødere eller transfusionsbehandlede. Såfremt ægtefællen eller samleveren er afgået ved døden og ikke har fået udbetalt godtgørelsen, ydes godtgørelsen til efterladte børn.

Der henvises til bekendtgørelse nr. 914 af 19. november 1992 om godtgørelse til HIV-positive blødere, transfusionssmittede m.fl.

Erstatning og afkast af erstatning, der er ydet i medfør af lov om erstatning for skader ved LSD-behandling, indgår ikke i disse personers husstandsindkomst. Ansøgningsfristen for ydelser efter loven udløb den 1. juni 1988.

I det omfang andre godtgørelser el. lign. er undtaget fra indkomstskattepligt, vil heller ikke disse indgå i husstandsindkomsten efter § 8, stk. 1, nr. 1. Dette gælder f.eks. godtgørelse til Thulearbejdere og disses efterladte og visse hædersgaver.

Skattefri ydelser, der ikke indgår i husstandsindkomsten

26. Foruden skattefrihed for ovennævnte ydelser hjemler skattelovgivningen, jf. ligningslovens §§ 7 og 7F, skattefrihed for en række indtægter af forskellig karakter, herunder en række sociale eller medicinsk betingede ydelser. Her skal følgende ydelser nævnes:

- invaliditetsbeløb, invaliditetsydelse og førtidsbeløb, personlige tillæg, helbredstillæg og invaliditets-, bistands- og plejetillæg i henhold til lov om social pension, jf. ligningslovens § 7, litra i,

- ydelser efter § 84 i lov om social service til dækning af merudgifter til personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne
- beløb, der hidrører fra udbetaling af beboerindskudslån i almennyttigt boligbyggeri, jf. ligningslovens § 7, litra o,
- engangsbetaling, der udbetales til en erstatningsberettiget efter § 32, stk. 7 eller 8 eller § 36, stk. 4 eller 5 i lov om sikring mod følger af arbejdsskade, jf. ligningslovens § 7, litra x,
- eftergivet studiegæld efter kapitel 3 i lov om tilskud til afvikling af studiegæld, om eftergivelse af studiegæld samt for meget udbetalt uddannelsesstøtte, der eftergives efter lov om statens uddannelsesstøtte,
- den i lov nr. 147 af 19. marts 1986 omhandlede børnefamilieydelse til børn under 18 år,
- børnetilskudsudgifter og overgangsbetaling i henhold til lov om børnetilskud og forskudsvis udbetaling af børnebidrag, jf. ligningslovens § 7, litra p,
- boligstøtte ydet efter lov om individuel boligstøtte, jf. ligningslovens § 7F, stk. 1, nr. 1.

Bortgivelse

27. Boligstøtteloven indeholder ikke mulighed for at forhøje beregningsgrundlaget ved opgørelse af husstandsindkomsten for en pensionist, der ved bortgivelse har forringet sin økonomiske stilling.

Opgørelse af den forventede indkomst

28. Med henblik på at gøre indkomstreglerne lettere at forstå for borgerne og lettere at administrere for kommunerne opgøres der fra 1. januar 2000 altid en forventet indkomst til brug for boligstøtteberegningen. Den forventede indkomst opgøres efter § 8, stk. 2, og bekendtgørelse nr. 722 af 15. september 1999 om opgørelse af indkomst til beregning af individuel boligstøtte.

Bekendtgørelsen indeholder regler for opgørelse af husstandsindkomsten ved henholdsvis ansøgning, jf. punkt 29, og ved årssomregningen 1. januar, jf. punkt 30-33.

Husstandsindkomsten opgøres i alle tilfælde som en årsindkomst.

Opgørelse af forventet indkomst ved ansøgning

29. Ved ansøgningen anvendes altid den aktuelle indkomst på ansøgningstidspunktet, der oplyses og dokumenteres af støttemodtageren.

For så vidt angår personlig indkomst tages der udgangspunkt i den aktuelle indkomst omregnet til årsbasis, det vil sige typisk den månedlige indkomst gange 12.

Hertil lægges det aktuelle formuetillæg, jf. nedenfor punkt 36.

Såfremt boligstøtte søges midt i året, vil ansøgeren udover at oplyse om de aktuelle indkomstforhold på ansøgningstidspunktet også skulle give oplysninger om indkomsten og indkomstændringer i den del af året, der ligger forud for ansøgningen, idet en eventuelt højere indkomst i begyndelsen af året ellers ved en eventuel efterregulering vil blive medregnet for hele året, jf. punkt 232 og 259.

Opgørelse af forventet indkomst ved årsomregningen

30. Hvert år 1. januar omregnes alle boligstøttesager til mere aktuelle indkomstforhold efter § 43, jf. punkt 247.

Grundregel

31. Ved årsomregningen pr. 1. januar anvendes som udgangspunkt altid den indkomst, der for hvert enkelt husstandsmedlem er noteret af kommunen i boligstøttesagen 1. december i året umiddelbart forud for boligstøtteåret. Udgangspunktet er således den indkomst, der ligger til grund for boligstøtteberegningen i december i året forud for boligstøtteåret, med eventuelle uvæsentlige ændringer, der inden da er oplyst af støttemodtageren, men som ikke har givet anledning til omberegning af boligstøtten i løbet af året.

Det formuetillæg, der lægges til grund ved opgørelsen, er den registrerede formue 1. december med tillæg af oplyst uregistreret formue.

Den anførte indkomst reguleres med en procentsats, der fastsættes af socialministeren med udgangspunkt i den sats, Skatteministeriet anvender ved forskudsregistrering. Som hidtil opreguleres alene den personlige indkomst, mens kapitalindkomst, aktieindkomst og formuetillæg ikke opreguleres.

Indkomsten betegnes »den fremskrevne indkomst«.

I de følgende år anvendes som udgangspunkt også den fremskrevne indkomst, dvs. det forrige års indkomst opgjort pr. 1. december og opreguleret.

Slutligning som indkomstgrundlag 1. januar

32. Som en undtagelse til årsomregningen 1. januar anvendes i stedet den senest slutlignede indkomst, hvis denne er højere end den fremskrevne indkomst. Den slutlignede indkomst reguleres ikke.

Baggrunden for denne ordning er et ønske om at begrænse antallet af tilfælde, hvor der udbetales for meget i boligstøtte. Undtagelsesreglen anvendes for at undgå, at støttemodtagere, der har oplyst om for lave indtægter, hermed skal få mulighed for løbende at få beregnet boligstøtten på et for lavt indkomstgrundlag og dermed få for høj boligstøtte, der efterfølgende skal tilbagebetales. En slutlignet indkomst vil i disse tilfælde kunne give et bedre billede af støttemodtagerens indkomstforhold 1. januar i boligstøtteåret end den fremskrevne indkomst.

Den slutlignede indkomst anvendes derfor som udgangspunkt, hvis den er større end den fremskrevne. Dette gælder dog ikke, hvis der efter slutligningsårets begyndelse er dokumenteret et væsentligt indkomstfald, der har givet anledning til ændring af boligstøtten. I disse tilfælde anvendes alligevel den fremskrevne indkomst.

Den slutlignede indkomst anvendes heller ikke, hvis der i slutligningsåret eller senere er sket ændring i personkredsen i husstanden. I så fald vil slutligningsresultatet for de tidligere år typisk ikke give et dækkende billede af den aktuelle husstandsindkomst.

I disse tilfælde anvendes derfor alligevel den fremskrevne indkomst.

Aktuel indkomst som indkomstgrundlag 1. januar

33. Den fremskrevne indkomst og undtagelsen om slutlignet indkomst er udformet, for at kommunerne kan foretage en automatisk årssomregning af boligstøtten på et så aktuelt indkomstgrundlag som muligt.

Viser det sig, at støttemodtagerens faktiske indkomst i en konkret sag alligevel skulle afvige væsentligt herfra, beregnes boligstøtten pr. 1. januar i stedet på grundlag af den aktuelle indkomst. Omregning hertil sker som ved omberegning i løbet af året, hvis støttemodtagerens faktiske indkomst er mindst 10.000 kr. lavere eller 16.000 kr. (1998-niveau) højere end den fremskrevne eller eventuelle slutlignede indkomst, som kommunen har taget udgangspunkt i.

Oplysning om ændret indkomst kan fremkomme ved, at støttemodtageren reagerer over for kommunens beregning af boligstøtte pr. 1. januar. Støttemodtageren har efter loven pligt til at oplyse kommunen om ændringer i sine indtægtsforhold. Kommunen skal i så fald ændre boligstøtten fra 1. januar, hvis støttemodtageren henvender sig inden 1. februar. Kommer støttemodtageren senere, omberegnes støtten efter lovens regler om omberegning i løbet af året, jf. punkt 249 og 253.

Herudover har den enkelte kommune mulighed for, i det omfang den finder grundlag herfor, at indhente aktuelle indkomstoplysninger fra konkrete støttemodtagere med henblik på en vurdering af, om boligstøtten fra 1. januar skal beregnes på grundlag af aktuelle indkomstoplysninger. Dette kan f.eks. være aktuelt, hvis et slutligningsresultat, der er højere end den fremskrevne indkomst, giver kommunen en formodning om, at den aktuelle indkomst er endnu højere. Indhentning af aktuelle

oplysninger kan også være relevant, hvor der efter kommunens notater om støttemodtagerens forhold er tvivl om, hvorvidt den fremskrevne indkomst giver et dækkende billede af støttemodtagerens indkomst pr. 1. januar, f.eks. fordi der forventes en øget indkomst, hvis størrelse ikke er oplyst.

Fradrag for pensionister

34. Det hidtidige fradrag i indkomsten for hver pensionist i husstanden er bortfaldet fra 1. marts 1999.

I den forventede indkomst foretages i overgangsperioden 2000-2003 et fradrag for reelt enlige pensionister samt de personer, der sidestilles hermed, jf. punkt 20.

Fradragsbeløbet udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 20.960 kr., 15.720 kr., 10.480 kr. og 5.240 kr. (1998-niveau). Fra 1. januar 2004 er fradraget bortfaldet.

Fradrag vedrørende børn

35. I den forventede indkomst foretages, i det omfang barnet selv har selvstændig indkomst, fradrag i hvert barns indkomst. Det maksimale fradragsbeløb er i § 8, stk. 5, fastsat til 13.400 kr. pr. barn i husstanden (1998-niveau). Beløbet reguleres årligt, jf. § 72.

Den hidtidige regel om fradrag for hvert barn i husstanden er ophævet pr. 1. januar 2000 og erstattet af en regel om tillæg til progressionsgrænsen ved beregning af boligsikring og boligydelse efter §§ 21 og 22 fra 1. januar 2004 og et tillæg til

indkomstgrænsen ved beregning af grænsebeløb i årene 2000-2003, §§ 21a og 22a.

Der henvises herom nærmere til kapitel 8 og 9.

Samtidig er indkomstgrænsen for beboerindskudslån forøget for børnefamilier, jf. punkt 275.

Formuetillæg

§ 8 a. Formuetillægget efter § 8, stk. 6, 1. pkt., opgøres som en andel af støttemodtagerens og dennes husstandsmedlemmers formuer. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler for opgørelse af formuen. Formuetillægget beregnes efter følgende skala (1998-niveau):

- 1) De første 500.000 kr. medregnes ikke.
- 2) Af formue mellem 500.000 kr. og 1.000.000 kr. medregnes 10 pct.
- 3) Af formue herudover medregnes 20 pct.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte beløbsgrænser reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 3.

36. Som en ny ordning gælder fra 1. januar 2000 en regel i § 8, stk. 6, om medregning af et formuetillæg i husstandsindkomsten.

Tillægget lægges til den forventede indkomst, der er opgjort efter § 8, stk. 1-5, jf. punkt 20-35.

Tillæg medregnes efter § 8a for formuer, der overstiger 500.000 kr. (i 1998-niveau).

Formue under denne grænse medfører ikke formuetillæg.

Formuetillægget udgør 10 pct. af den del af formuen, der ligger i intervallet 500.000 kr. 1 mill. kr. og 20 pct. af den del af formuen, der ligger over 1 mill. kr.

Af administrative grunde er det fastsat i §§ 46 og 47, at der som udgangspunkt ikke sker omberegning eller efterregulering i det enkelte år på grund af ændringer i formuen i løbet af året. Dog kan den aktuelle formue anvendes, hvis formuen i løbet af året reduceres med 100.000 kr. eller derover. Der henvises herom nærmere til punkt 250.

Opgørelse af formue

37. Nærmere regler om opgørelse af formuens størrelse er senest fastsat i By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 994 af 8. november 2000, ændret ved bekendtgørelse nr. 962 af 6. november 2001.

Bekendtgørelsen omfatter to hovedpunkter:

1. Beskrivelse af de formueelementer, der indgår ved boligstøtteberegningen, og
2. fastlæggelse af fremgangsmåden for indhentning af oplysninger om formue ved ansøgning om boligstøtte og ved årsomregningen 1. januar, herunder regler om støttemodtagerens pligt til at afgive erklæring om formuens størrelse.

Formueelementer

38. Formueelementerne kan opdeles i to hovedgrupper: Registrerede formuer, som kommunen i forvejen har oplysninger om, og uregistrerede formuer, som kommunen ikke har oplysninger om.

Registreret formue

39. En væsentlig del af den formue, der skal indgå i boligstøtteberegningen, er registreret således, at oplysninger herom umiddelbart er tilgængelige for kommunen. I formuebekendtgørelsen (§1, stk. 1) er anført de registrerede formueelementer, der indgår ved beregningen af formuetillæg efter boligstøtteleven. Det drejer sig om:

1. indestående i pengeinstitutter m.v.,
2. kursværdien af obligationer,
3. pantebreve i depot,
4. kursværdien af deponerede, børsnoterede aktier,
5. kursværdien af investeringsforeningsbeviser,
6. restgæld til realkreditinstitutter, reallånefonde, pengeinstitutter, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kontokortordninger, pantebreve i depot og studiegæld,
7. ejendomsværdien af fast ejendom her i landet og
8. gæld vedrørende boligydelselån efter lov om individuel boligstøtte og gæld vedrørende lån til betaling af ejendomsskatter.

Hovedparten af disse formueelementer (§1, stk. 1, nr. 1-6) er registreret i og kan af kommunen hentes fra det såkaldte slutligningsregister. Enkelte formueelementer indhentes i andre registre. Det drejer sig om den seneste ejendomsvurdering (§1, stk. 1, nr. 7) samt gæld i form af lån til betaling af ejendomsskatter og boligydelselån (§ 1, stk. 1, nr. 8).

Formue efter bekendtgørelsens § 1, stk. 1, er samtlige husstandsmedlemmers samlede formue. Den samlede formue efter stk. 1 vil kunne være såvel positiv som negativ.

Hvis husstandsfællesskabet ophører, f.eks. i forbindelse med, at en ægtefælle anvises en plejebolig, mens den anden ægtefælle forbliver i den hidtidige fælles bolig, medregnes formue hos den af ægtefællerne, der er registreret som ejer af formuen, dvs. den til hvis bodel formuen henregnes.

Uregistreret formue

40. Værdien af andele i private andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er ikke registreret på linie med de registrerede formueelementer, men indgår fuldt ud på linie hermed ved beregningen af formuetillæg, således at andelshavere ligestilles med boligstøttemodtagere i ejerboliger (bekendtgørelsens § 1, stk. 2).

For at en støttemodtager ikke skal få forskellig boligstøtte alt efter, hvordan formuen placeres, er i bekendtgørelsen (§ 1, stk. 3) fastsat en række uregistrerede formueelementer, der ligeledes indgår i formuetillægget. Af administrative grunde indgår disse elementer kun ved opgørelsen af et eventuelt formuetillæg, hvis husstandens samlede formue af denne art overstiger 100.000 kr. Hermed undgås diskussioner om mindre værdier, der oftest ikke vil have betydning, idet husstandens samlede formue er mindre end 500.000 kr.

De uregistrerede formueelementer, der medregnes, er:

1. kontant beholdning,

2. private tilgodehavender, herunder tilgodehavender i udlandet,
3. fast ejendom i udlandet,
4. andre værdipapirer end de i stk. 1 nævnte, herunder værdipapirer i udlandet,
5. værdien af biler,
6. værdien af skibe og andre fartøjer,
7. egenkapital i virksomhed og
8. anden gæld.

Uregistreret formue efter stk. 3 indgår i opgørelsen af den samlede formue, hvis summen af de nævnte elementer for støttemodtageren og dennes husstandsmedlemmer i alt overstiger 100.000 kr. En eventuel negativ nettoformue opgjort efter stk. 3 indgår således ikke og kan dermed ikke fradrages i en eventuel positiv formue efter bekendtgørelsens stk. 1 og 2.

Erstatning for tab af erhvervsevne

41. Visse erstatninger for tab af erhvervsevne som følge af personskade indgår ikke ved formueopgørelsen. Disse er fastsat i bekendtgørelsens § 2. Der ses bort fra de samme typer erstatninger og godtgørelser som efter § 14 i lov om en aktiv socialpolitik.

Endvidere ses bort fra formue vedrørende godtgørelse for varigt men og ikke-økonomisk skade samt for godtgørelse til HIV-smittede blødere og transfusions-

smittede samt erstatninger for skader ved LSD-behandling.

Båndlagt formue

42. Med virkning fra 1. januar 2002 er båndlagt formue undtaget fra formueopgørelsen efter boligstøtteleven.

Båndlagt formue kan være båndlagt arv eller båndlagt gave. Båndlæggelsen indebærer, at arvingen eller gavemodtageren ikke kan råde over arven eller gaven.

Opgørelse af registreret formue ved ansøgning og årsomregning

43. Oplysninger om den senest registrerede formue efter bekendtgørelsens § 1, stk. 1, indhentes automatisk af kommunen og anvendes som udgangspunkt uændret til udgangen af året. Oplysninger om den uregistrerede formue baseres på støttemodtagerens oplysninger.

Støttemodtageren har dog altid efter anmodning ret til at få anvendt den aktuelle formue ved støtteberegningen, hvis den samlede aktuelle (registrerede og uregistrerede) formue er mindst 100.000 kr. lavere end den formue, der efter de registrerede oplysninger skulle lægges til grund. Omberegning til den aktuelle formue sker som udgangspunkt fra den 1. i måneden efter, at anmodningen er indgivet. Indgives anmodning i forbindelse med en ansøgning, når de registrerede oplysninger meddeles boligstøttemodtageren, anvendes den aktuelle registrerede formue dog fra ansøgningstidspunktet, jf. bekendtgørelsens § 4. Indgives anmodning i forbindelse

med den årlige omregning inden 1. februar i boligstøtteåret, anvendes den aktuelle samlede formue fra 1. januar, jf. bekendtgørelsens § 6.

Omregning af den registrerede formue ved årsumregningen kan ske, enten hvis den samlede formue er faldet med 100.000 kr., eller hvis den registrerede formue isoleret set er faldet med 100.000 kr. Den registrerede formue kan således ændres, hvis der sker et samlet formuefald på 100.000 kr., der fordeler sig med f.eks. et fald på 60.000 kr. i den registrerede formue og 40.000 kr. på den uregistrerede. Den registrerede formue kan endvidere ved årsumregningen ændres, hvis denne isoleret set er faldet med 100.000 kr.; f.eks. hvor en støttemodtager har hævet 100.000 kr. i banken. Hvis beløbet samtidig har forøget den uregistrerede formue, f.eks. i form af kontantbeholdning eller køb af bil, ændres den uregistrerede formue samtidig, jf. punkt 44.

Ved ansøgning vil et fald på mindst 100.000 kr. i den registrerede formue altid indebære et fald i den samlede formue af samme størrelse.

Ved *ansøgning om boligstøtte* indhenter kommunen de senest registrerede oplysninger, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Hovedparten af oplysningerne opgøres med de beløb, der er registreret i det såkaldte slutligningsregister. De heri senest registrerede oplysninger vedrører alle formuer ved udgangen af det senest slutlignede år.

For så vidt angår fast ejendom konstateres fra 1. januar 2001 i slutligningsregistret, om støttemodtageren ved udgangen af det senest slutlignede år ejede fast ejendom i her i landet. Værdien af ejendommen opgøres som den senest fastsatte ejendomsvurdering, der er meddelt. Denne seneste ejendomsvurdering indhentes i ESR-registret. Er ejendommen solgt efter udgangen af det senest slutlignede år, kan støttemodtageren efter anmodning få anvendt den aktuelle formue uden ejendomsværdi ved støtteberegningen, hvis den aktuelle formue er mindst 100.000 kr. lavere end den formue, der efter de registrerede oplysninger skulle lægges til grund, jf. ovenfor.

Eventuel gæld på tidligere boligydelselån og/eller ejendomsskattelån opgøres som den gæld, der er registreret i långiverkommunen på ansøgningstidspunktet.

Til brug for *årsomregningen 1. januar* indhenter kommunen pr. 1. december i det umiddelbart forudgående år de registrerede formueoplysninger, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2.

Hovedparten af oplysningerne opgøres som de beløb, der er registreret i slutligningsregistret vedrørende formuen ved udgangen af det senest slutlignede år; det vil sige forrige år. Til brug for boligstøtteberegningen 1. januar 2000 indhentes således som udgangspunkt oplysninger pr. 31. december 1998.

Da der inden 1. december vil foreligge en nyere ejendomsvurdering ejendomsvurderingen meddelt ejerne omkring maj måned end den, der fremgår af slutligningsregistret, er det fastsat i bekendtgørelsen, at denne senest fastsatte og meddelte ejendomsvurdering anvendes ved formueopgørelsen ved årsomregningen.

Opgørelse af uregistreret formue ved ansøgning og årsomregning

44. Uregistreret formue efter bekendtgørelsens § 1, stk. 3, indgår som ovenfor anført kun i boligstøtteberegningen, hvis den positive nettoformue sammenlagt for samtlige husstandsmedlemmer opgjort efter stk. 3 overstiger 100.000 kr. I så fald indgår hele beløbet i beregningen.

Ved *ansøgning* om boligstøtte skal støttemodtageren oplyse, om husstanden har formue over 100.000 kr. Er dette tilfældet, skal beløbet oplyses, og støttemodtageren skal afgive en »tro og love« erklæring om rigtigheden af det anførte beløb. Det oplyste aktuelle formuebeløb indgår herefter ved beregningen af et eventuelt formuetillæg, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3, § 7 og § 9. Er husstandens uregistrerede formue på 100.000 kr. eller derunder, afgives ved ansøgningen en »tro og love« erklæring herom, mens beløbets størrelse er uden betydning. »Tro og love« erklæringen underskrives af ansøgeren og alle husstandsmedlemmer bortset fra børn under 23 år; det vil sige den samme personkreds, der efter loven hæfter for tilbagebetaling af eventuelt for meget udbetalt boligstøtte, jf. punkt 262 og 234.

Uregistreret formue i form af værdien af en privat andelsbolig eller bolig i et andet bofællesskab (§ 1, stk. 2) skal andelshaveren oplyse om ved ansøgningen. Samtidig skal ansøgere afgive en »tro og love« erklæring om andelens aktuelle værdi, idet denne ikke fastsættes af det offentlige og ikke er registreret i kommunen. Den oplyste værdi lægges til grund ved et eventuelt formuetillæg, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 3, § 7 og § 9.

Værdien af en andel i en andelsboligforening vil skulle fastsættes til det beløb, andelen vil kunne indbringe ved et salg. Dette beløb vil som udgangspunkt svare til maksimalprisen for andelen, det vil sige det beløb, andelen højst vil kunne sælges til efter andelsboliglovens prisfastsættelsesregler samt eventuelle vedtægtsbestemmelser. Beløbet udgøres af værdien af andelen i foreningens formue samt værdien af individuelle forbedringer i boligstøttemodtagerens bolig. Værdien af andelen i foreningens formue vil normalt fremgå af andelsboligforeningens seneste årsregnskab. Værdien af andelen kan dog i særlige tilfælde fastsættes til et beløb, som ligger under maksimalprisen. Der kan være andelsboligforeninger, hvor andelshaverne f. eks. på grund af ejendommens beliggenhed ikke har mulighed for at sælge andelene til den opgjorte maksimalpris. I så fald må boligstøttemodtageren godtgøre over for kommunen, at andelen i andelsboligforeningen rent faktisk kun kan sælges til en pris, som ligger under maksimalprisen. Som dokumentation herfor kan støttemodtageren eksempelvis fremskaffe oplysninger om størrelsen af overdragelsessummer i de seneste handler, som er gennemført i foreningen, eller støttemodtageren kan indhente en vurdering fra en ejendomsmægler, der er valuar.

Ved *årsomregningen 1. januar* tages udgangspunkt i de oplysninger om uregistreret formue, der foreligger hos kommunen pr. 1. december i året umiddelbart forud for det nye boligstøtte år, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 3. De oplysninger, der foreligger 1. december, vil være oplysninger afgivet på tro og love ved ansøgningen og senere oplyste ændringer heraf. Støttemodtageren har som med alle andre indkomståndringer

pligt til at give meddelelse til kommunen, hvis den uregistrerede formue, kommunen herefter vil lægge til grund for boligstøtteberegningen pr. 1. januar, ikke længere er korrekt.

Indgiver støttemodtageren inden 1. februar meddelelse om sådanne ændringer af den uregistrerede formue pr. 1. januar, skal kommunen uanset ændringens størrelse lægge de ændrede oplysninger til grund.

Ved årsomregningen for andelshavere o. lign. lægges den værdi af andelen til grund, der er noteret af kommunen pr. 1. december i året umiddelbart forud herfor. Støttemodtageren skal altid inden 1. februar i boligstøtteåret oplyse om eventuelle ændringer i andelens værdi samt afgive tro og love erklæring om andelens værdi. Herved ligestilles ejere af ejerboliger og andelsboliger mest muligt.

Da eventuelle uoplyste stigninger i den uregistrerede formue ikke efterfølgende kan konstateres ved slutligningen, er i bekendtgørelsen fastsat en pligt for kommunen til i visse tilfælde at indhente en udtrykkelig *erklæring på tro og love* fra støttemodtageren og dennes husstand om den uregistrerede formues størrelse ved årsomregningen. Erklæringspligten gælder fra 1. januar 2001, når støttemodtageren har en andel i en privat andelsboligforening, eller støttemodtageren har uregistreret formue efter bekendtgørelsens § 1, stk. 3, der overstiger 100.000 kr. Disse støttemodtagere skal inden 1. februar oplyse om størrelsen af den uregistrerede formue efter § 1, stk. 2 og 3, i form af en tro og love erklæring.

Afgivelse af erklæringen inden 1. februar kan i disse tilfælde efter §§ 43 og 46 af kommunen gøres til en betingelse for fortsat udbetaling af boligstøtte. Hvis erklæringen ikke er modtaget inden 1. februar, kan kommunen således meddele støttemodtageren, at boligstøtten bortfalder for fremtiden. Kommunen antages i praksis på det sociale område at skulle rykke støttemodtageren for lignende erklæringer, inden den offentlige ydelse bortfalder. I bekendtgørelsen er derfor fastsat, at en kommune først kan lade boligstøtten bortfalde for fremtiden, når erklæringen ikke er fremkommet inden udløbet af en frist, som kommunen har fastsat herfor i en rykkerskrivelse.

Boligstøtte kan udbetales på ny fra den 1. i måneden efter, at ny ansøgning og tro og love erklæring er afgivet. Udbetaling af et eventuelt kompensationsbeløb vil samtidig skulle genoptages og fortsætte, indtil betingelserne i § 83 for bortfald af kompensationsbeløb er opfyldt, jf. punkt 376.

For støttemodtagere, der ikke har uregistreret formue efter § 1, stk. 3, der overstiger 100.000 kr., og som heller ikke ejer en andelsbolig, skal der fra 1. januar 2001 ikke afgives oplysninger eller tro og love erklæring ved årssomregningen. En kommune kan dog, hvis kommunen skønner, der er særligt behov herfor, indhente en tro og love erklæring fra den enkelte støttemodtager om størrelsen af den uregistrerede formue.

Kommunen skal ud fra ovenstående lægge de formueoplysninger til grund, som oplyses af støttemodtageren. Kommunen kan ikke på eget initiativ skønsmæssigt ændre støttemodtagerens formueopgørelse. Hvis kommunen har en begrundet

mistanke om væsentlige fejl i formueoplysningerne, vil kommunen kunne anmelde den pågældende til politiet, og i den forbindelse gælder der et skærpet ansvar ved underskrift på »tro og love« erklæringer.

Særligt om opgørelse af formue pr. 1. januar 2000

45. For den første opgørelse af formue ved årsomregningen pr. 1. januar 2000 gør sig gældende, at kommunen ikke på støttemodtagerens ansøgningskemaer eller på anden måde har modtaget oplysning om uregistreret formue.

Bekendtgørelse nr. 723 af 15. september 1999 om opgørelse af formue, der var gældende i 2000, indebærer pr. 1. januar 2000:

Alle støttemodtagere har pligt til inden 1. februar 2000 at oplyse om uregistreret formue over 100.000 kr. og afgive tro og love erklæring herom. Det samme gælder ejere af andelsboliger for så vidt angår værdien heraf. Støttemodtagerne skal forinden/ved bevillingsskrivelsen have meddelelse om denne pligt.

Boligstøttemodtagere med en registreret formue over 300.000 kr. samt ejere og andelshavere i private andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber pålægges samtidig en erklæringspligt for så vidt angår uregistreret formue efter § 1, stk. 3. Det betyder, at disse støttemodtagere inden 1. februar 2000 skal oplyse om størrelsen af den uregistrerede formue efter § 1, stk. 2 og 3, i form af en tro og love erklæring, uanset om formuen overstiger 100.000 kr. Er den uregistrerede formue større end 100.000 kr., skal der afgives en erklæring om formuens faktiske størrelse. Overstiger

den uregistrerede formue ikke 100.000 kr., skal erklæringen alene indeholde oplysning herom, mens beløbets størrelse ikke nærmere skal oplyses.

Afgives erklæring ikke, kan boligstøtten bortfalde med virkning for fremtiden som beskrevet ovenfor i punkt 44.

For andre støttemodtagere end de nævnte, som oplyser om en uregistreret formue på mere end 100.000 kr., indhentes efterfølgende tro og love erklæring vedrørende beløbets størrelse; det vil sige en erklæring om summen for samtlige husstandsmedlemmer af den uregistrerede formue opgjort efter § 1, stk. 3. Kommunen kan lade støtten bortfalde, hvis ikke erklæringen afgives inden en af kommunen fastsat frist.

For øvrige støttemodtagere, som ikke giver kommunen oplysning om uregistreret formue, og som hverken har en registreret formue på mere end 300.000 kr. eller ejer fast ejendom eller andelsbolig, lægges det til grund, at støttemodtageren ikke har uregistreret formue over 100.000 kr. og derfor intet har at oplyse. Der indhentes derfor ikke erklæring.

En kommune kan dog, hvis kommunen skønner, der er et særligt behov herfor, indhente en sådan tro og love erklæring fra den enkelte støttemodtager om størrelsen af den uregistrerede formue.

Beskatning af boligstøtte (tilskud)

46. Ifølge ligningslovens § 7F medregnes boligstøtte (tilskud), ydet efter loven, ikke til den skattepligtige indkomst.

Oplysninger

47. Oplysninger om indkomster, der skal anvendes ved opgørelse af indkomsten for det enkelte husstandsmedlem efter boligstøttelovens § 8, stk. 1, stilles efter § 80 til rådighed af skattemyndighederne.

Klage over indkomstopgørelsen

48. Det er ved § 74 fastsat, at skatteministeren kan fastsætte regler om adgang til at påklage afgørelser om indkomsten for det enkelte husstandsmedlem efter § 8, stk. 1, nr. 1. Der henvises til skatteministerens bekendtgørelse nr. 654 af 26. juni 2000.

Kapitel 3

Boligen

Indledning

§ 9. Boligstøtte kan kun ydes, når boligen er forsynet med køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand (lejlighed), jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Boligstøtte kan ydes til boliger uden selvstændigt køkken etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 110, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt til deltagere i kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a. Det samme gælder for boligstøtte til lejere i ustøttede almene

plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og for boligstøtte til lejere i ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 3. Støtte til betaling af beboerindskud m.v. kan ydes til boliger uden selvstændigt køkken i de i kapitel 10, 10 b og 11 nævnte tilfælde.

Stk. 4. Ved fremleje, fremlån eller udlejning eller anvendelse til erhverv af en del af lejligheden kan boligstøtte kun ydes, såfremt den del af lejligheden, som ansøgeren selv benytter, opfylder betingelserne i stk. 1.

49. Kravene til den bolig, der kan ydes støtte til, findes i § 9, stk. 1-3. § 9, stk. 4, omhandler fremleje, fremlån, udlejning eller anvendelse til erhverv.

Selvstændigt køkken

50. Efter § 9 kan boligstøtte kun ydes, når boligen er forsynet med køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand, dvs. når der er tale om en lejlighed. Ved forsvarligt afløb for spildevand forstås afløb for spildevand fra køkkenvask, dvs. afløb til kloak, forsvarlig sivebrønd eller lignende, jf. § 9, stk. 1.

Boligstøtte kan dog ydes til boliger uden selvstændigt køkken, når boligen er etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, efter § 110 i lov om almene boliger eller som en støttet almen eller privat plejebolig. Endvidere ydes boligstøtte til deltagere i kollektive bofællesskaber omfattet af lovens kapitel 4a, jf. kapitel 12.

Beboelseslejligheden skal udgøre en selvstændig bolig. Herved forstås, at boligen skal bestå af ét eller flere beboelsesrum med køkken, der udelukkende bruges af boligtageren og dennes husstand. Det er udelukket at udbetale boligstøtte til boligtagere, der alene råder over et enkeltværelse, klubværelse eller kollegieværelse, som ikke er forsynet med eget køkken.

Dette forhindrer dog ikke, at der ydes boligstøtte til boliger, hvor flere enkeltpersoner eller familier i forening udgør en fælles husstand. Det afgørende er, at boligtageren og dennes husstand i forholdet til udlejeren har brugsretten til køkkenet, og at udlejeren som følge heraf er afskåret fra at give andre eller sig selv adgang og dermed andel i denne brugsret.

Den eksklusive adgang til køkkenet skal alene være til stede i forholdet mellem boligtageren og udlejeren. En boligtager kan fremleje en del af sin lejlighed og opretholde retten til at opnå boligstøtte, uanset om fremlejetageren har en mere eller mindre begrænset adgang til at anvende køkkenet. Derimod har fremlejetageren, der ikke har en selvstændig brugsret til køkkenet i forhold til udlejeren (fremlejer), ikke ret til boligstøtte.

Et »skabskøkken« eller lignende med kogemulighed og afløb for spildevand vil efter omstændighederne være tilstrækkeligt til at opfylde kravet i § 9, stk. 1. Det samme gælder kollektivlejligheder, hvor hver lejlighed har en »køkkenniche«.

Lovlighed i henhold til anden lovgivning

51. Boligstøtte skal ydes til boligtageren i boliger, der opfylder kvalitetskravene i § 9, såfremt boligtageren i øvrigt opfylder boligstøttelovens krav, uanset om boligen er lovlig i henhold til anden lovgivning, herunder byggelovgivningen.

Der skal ligeledes ydes boligstøtte til en bolig, uanset at ét eller flere rum i henhold til byggelovgivningen kun tillades anvendt til andet end beboelse, såfremt boligen i øvrigt opfylder boligstøttelovens krav, så længe rummene rent faktisk anvendes til beboelse.

Boligstøtte kan ej heller nægtes i tilfælde, hvor boligen ikke er registreret som selvstændig bolig i bygnings- og boligregisteret (BBR).

Fremleje, fremlån, udlejning eller anvendelse til erhverv

52. Ved fremleje, fremlån eller udlejning af hele boligen ophører boligtagerens ret til boligstøtte. Det beror herefter på fremlejetagerens forhold, hvorvidt og i hvilket omfang boligstøtte kan ydes til fremlejetageren.

Efter § 9, stk. 4, vil den fortsatte ret til boligstøtte i de tilfælde, hvor boligtageren fremlejer, fremlåner eller udlejer en del af boligen, være betinget af, at den del af boligen, som ansøgeren selv benytter, opfylder kvalitetskravene. Boligtageren må således ikke have fraskrevet sig retten til brugen af køkkenet. Det samme gælder, hvis en del af boligen bruges til erhverv.

Kapitel 4

Opgørelse af boligudgift for lejere

Indledning

§ 10. Ved opgørelse af boligudgiften for lejere lægges den leje til grund, som efter lejeaftalen skal betales for lejlighedens areal, fælles boligareal, adgangsareal samt tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Stk. 2. Omfatter lejen betaling for varme og varmt vand samt elforbrug, nedsættes lejen ved opgørelse af boligudgiften med henholdsvis 51,00 kr., 16,25 kr. og 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal, jf. § 72, stk. 1, nr. 4. Såfremt udgiften til varme, varmt vand eller elforbrug i den pågældende kommune afviger fra de i 1. pkt. anførte beløb, kan kommunalbestyrelsen fastsætte et andet beløb. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 2. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Betaler lejeren ud over lejen for vandforbrug, forhøjes lejen ved opgørelse af boligudgiften med 8,50 kr. pr. m² bruttoetageareal, såfremt vandafgift betales ud over lejen, og yderligere 12,25 kr. pr. m², såfremt vandafledningsafgift betales ud over lejen, jf. § 72, stk. 1, nr. 5. Såfremt udgiften til vandafgift eller vandafledningsafgift i den pågældende kommune afviger fra det i 1. pkt. anførte beløb herfor, kan kommunalbestyrelsen fastsætte et andet beløb. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 2. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 4. Har lejeren pligt til at vedligeholde det lejede med tapet, hvidtning og maling, forhøjes lejen ved beregningen med 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal. Påhviler pligten kun delvis lejeren, herunder i medfør af § 26 i lov om leje af almene boliger m.v., forhøjes lejen ved beregningen med 19,25 kr. pr. m² bruttoetageareal. Påhviler pligten til anden vedligeholdelse lejeren helt eller delvis, forhøjes lejen yderligere med

henholdsvis 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal og 19,25 kr. pr. m² bruttoetageareal. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 6.

Stk. 5. Opvarmes lejligheden udelukkende med el eller gas, eller opvarmes lejligheden fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og betaler lejerer ud over lejen den fulde udgift hertil, forhøjes lejen ved opgørelse af boligudgiften med 19,50 kr. pr. m² bruttoetageareal, jf. § 72, stk. 1, nr. 7.

Stk. 6. Ved fremleje, fremlån, udlejning eller anvendelse til erhverv af en del af lejligheden fradrages der ved beregningen et beløb i lejen beregnet efter stk. 1-5, der mindst svarer til den forholdsmæssige del af lejen efter antallet af værelser.

§ 11. Overstiger lejen i væsentlig grad den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller må lejen anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed, kan kommunalbestyrelsen nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen.

Stk. 2. For lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 29 f i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov.

53. Regler om opgørelse af boligudgiften for lejere er fastsat i § 10. Reglerne gælder også for andelshavere i almene andelsboligorganisationer.

Ved opgørelsen af boligudgiften tages der udgangspunkt i den kontraktlige leje eller boligafgift, som efter aftalen skal betales for lejlighedens areal, fælles boligareal, adgangsareal, samt tilhørende sædvanlige udenomsrum, jf. § 10, stk. 1.

Boligstøtte ydes til betaling af den løbende leje, hvorfor der ikke ydes boligstøtte i tilfælde, hvor en udgift f.eks. til en forbedring er dækket gennem kontant indbetaling af et engangsbeløb, ligesom der ikke kan ydes boligstøtte til beløb, der betales ud over lejen. For visse udgifter, der betales ud over lejen, ydes dog efter § 10 et tillæg til lejen ved boligstøtteberegningen. Dette gælder vandforbrug, vedligeholdelse og kollektiv varmforsyning, jf. punkt 55 og 57. Der kan ikke herudover gives tillæg til lejen ved boligstøtteberegningen for andre udgifter, der i det konkrete tilfælde måtte blive betalt ud over lejen.

Det følger af lejelovgivningens regler, at fra den 1. januar 1993 indgår udgifter til fællesantenner ikke i lejen, da der fra denne dato skal ske en særskilt betaling af disse udgifter til udlejer på baggrund af et af denne udarbejdet antennebudget. Der kan derfor ikke ydes boligstøtte hertil. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udarbejdelse af antennebudgetter mv.

Forudbetalt leje, indskud og lignende eller afdrag på sådanne ydelser samt renter af lån til betaling af beboerindskud kan heller ikke medtages i boligudgiften.

Hvis boligtageren rent faktisk betaler et andet lejebeløb end det, der fremgår af lejekontrakten, danner det faktisk betalte beløb grundlag for beregning af boligstøtte.

Ydes der huslejetilskud efter byfornyelsesboligstøttereglerne i § 29b, opgøres boligudgiften efter § 10 efter fradrag af huslejetilskuddet, jf. punkt 188.

Der henvises til kapitel 12 for så vidt angår opgørelsen af boligudgiften for lejere i kollektive bofællesskaber.

Opgørelse af areal

54. Ved lejlighedens areal, jf. § 10, stk. 1, forstås de lokaliteter, der i medfør af Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 617 af 8. juli 1992 om beregning af boligens bruttoetageareal i henhold til boligstøtteleven medregnes til boligens bruttoetageareal. Bekendtgørelsen er optaget som bilag i denne vejledning.

Bekendtgørelsen om opgørelse af bruttoetageareal i relation til boligstøtteleven er udfærdiget på grundlag af de gældende regler for ejendommens registrering i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Specielt med hensyn til glasoverdækkede arealer gælder herefter, at indrettes der glasoverdækkede arealer i tilknytning til en bolig, og opfylder disse ikke byggelovgivningens isoleringskrav til anvendelse til helårsbeboelse, indgår arealerne ikke i boligens bruttoetageareal efter bekendtgørelsen om beregning af areal i henhold til boligstøtteleven. Dette gælder også forbindelsesgange m.v., der ikke fungerer som adgangsareal. Egentlige adgangsarealer og herunder forbindelsesgange, der fungerer

som adgangsveje, medregnes derimod altid i bruttoetagearealet, uanset om de er åbne eller lukkede, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 4, nr. 2.

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem lejerens oplysninger til boligstøttekontoret om det lejedes areal og tilsvarende oplysninger fra bygnings- og boligregistret påhviler det støttemodtageren at godtgøre, at det lejedes bruttoetageareal faktisk afviger fra det, der er indberettet af ejendommens ejer.

Varme, varmt vand, elforbrug

55. Omfatter lejen betaling for varme og varmt vand samt elforbrug, nedsættes lejen efter § 10, stk. 2, ved opgørelse af boligudgiften med henholdsvis 51,00 kr., 16,25 kr. og 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau). Disse beløb reguleres én gang årligt efter § 72, stk. 1, nr. 6.

De i loven fastsatte standardbeløb for henholdsvis varme, varmt vand og el har til formål at sikre en ensartet administration i tilfælde, hvor de pågældende udgifter er indeholdt i lejen. Sådanne udgifter kan dog efter lejeloven kun undtagelsesvist indeholdes i lejen.

Såfremt lejligheden udelukkende opvarmes med el eller gas, *og lejerer ud over lejen betaler den fulde udgift hertil*, forhøjes lejen efter § 10, stk. 5, ved opgørelse af boligudgiften med 19,50 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau). Beløbet reguleres én gang årligt efter § 72, stk. 1, nr. 7.

Det samme gælder, hvor der sker opvarmning fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor lejerens ud over lejen betaler den fulde udgift fra det kollektive varmforsyningsanlæg. Det er således ikke til hinder for tillæg efter § 10, stk. 5, at en lejer, som betaler den fulde udgift fra det kollektive varmforsyningsanlæg, derudover i lejen betaler for f.eks. vedligeholdelse af internt varmeanlæg o.l.

Kollektive varmforsyningsanlæg er defineret i § 2 i lov nr. 382 af 13. juni 1990 om varmforsyning.

Opmærksomheden henledes på, at selskaber, der fremfører naturgas til forbrugere, efter lov om kollektiv varmforsyning er kollektive varmforsyningsanlæg.

Baggrunden for boligstøttelovens tillægsbestemmelse er lejelovgivningens regler om varmebetaling.

Efter lejeloven kan der i varme- og varmtvandsregnskabet kun medtages udgifter til det egentlige brændselsforbrug. Hovedreglen efter lejeloven er således, at brændselsudgifter betales uden for lejen, mens andre udgifter vedrørende varme betales som en del af lejen. Det samme gælder lov om leje af almene boliger. For visse boliger for unge kan varmen dog indeholdes i lejen. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, hvor værket ikke opgør udgiften til brændselsforbruget særskilt, skal udlejerens imidlertid medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet, jf. lejelovens § 36, stk. 2, jf. dog nedenfor. Bestemmelsen har til formål at undgå, at udlejerens skal skønne over, hvor stor en del af udgiften, der vedrører det reelle brændselsforbrug. Da lejerens således i modsætning til andre lejere

betaler også andre varmeudgifter end brændsel uden for lejen, kompenseres herfor ved boligstøtteberegningen gennem en forhøjelse af boligudgiften efter § 10, stk. 5, med ovennævnte beløb. Det samme gælder, når lejligheden udelukkende opvarmes med el eller gas, og lejeren ligeledes betaler den fulde udgift hertil.

For visse lejere omfattet af en ændring af lejeloven ved § 4, stk. 4, 2. pkt., i lov nr. 419 af 1. juli 1994 ydes i stedet for tillægget efter § 10, stk. 5, et særligt individuelt tillæg. Det drejer sig om de lejere, hvis leje blev nedsat i 1995 i forbindelse med, at alle udgifter til kollektiv varmforsyning blev overført til varmeregnskabet. Tillægget svarer til størrelsen af den lejenedsættelse, udlejeren har gennemført.

For lejere, der før tidspunktet for lejenedsættelsen i 1995 ikke modtog boligsikring eller boligydelse, men som senere har søgt herom til en lejlighed i en ejendom, hvor man således medtager de fulde varmeudgifter i varme- og varmtvandsregnskabet, forhøjes boligudgiften ved boligstøtteberegningen efter de sædvanlige regler i § 10, stk. 5, jf. ovenfor.

Det samme gælder for de lejere, der inden lejenedsættelsen modtog boligstøtte uden tillæg efter § 10, stk. 5, og som derfor har modtaget individuelt tillæg, jf. ovenfor, men hvor retten til boligstøtte senere ophører f.eks. som følge af en stigning i husstandsindkomsten. Når boligstøtte efter ophør på ny ydes, skal boligudgiften forhøjes efter den sædvanlige regel i § 10, stk. 5. Om efterregulering, se punkt 255.

Lovens normtal for varme, varmt vand og elforbrug er så vidt muligt fastsat som gennemsnitsværdien på landsplan. Da disse beløb imidlertid varierer meget betydeligt

fra kommune til kommune, kan kommunen, såfremt der er tale om en ikke uvæsentlig forskel, fastsætte et andet beløb end de angivne normtal. Kommunalbestyrelsens afgørelser herom kan efter § 10, stk. 2, ikke påklages til anden administrativ myndighed.

For almene boliger er i § 52 i lov om leje af almene boliger fra 1. januar 1999 fastsat, at leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab (varmeregnskab). De udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1 gang om året. Der kan ikke ydes boligstøtte til denne udgift, der ikke indgår i lejen.

Vandforbrug

56. Som udgangspunkt kan der ikke ydes boligstøtte til de udgifter, der betales ud over lejen. Efter lejelovgivningen anses vandudgiften imidlertid forudsætningsvis som en del af lejen og er sædvanligvis indeholdt i lejen.

Såfremt lejeren ifølge lejeaftalen skal betale for vand efter forbrug uden for lejen, forhøjes lejen ved opgørelsen af boligudgiften med 8,50 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau), såfremt vandafgift betales ud over lejen, og yderligere 12,25 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau), såfremt vandafledningsafgift betales ud over lejen, jf. § 10, stk. 3. Disse beløb reguleres én gang årligt efter § 72, stk. 1, nr. 5.

Normtallet for vandforbrug er fastsat på grundlag af gennemsnitsværdien for vand- og vandafledningsafgifter på landsplan. Da vand- og vandafledningsudgifterne kan variere betydeligt fra kommune til kommune, er der i § 10, stk. 3, en hjemmel for kommunen til at fastsætte et andet beløb end de angivne normtal, gældende for hele kommunen, såfremt der er tale om en ikke uvæsentlig forskel. Den enkelte kommune kan efter denne bestemmelse forøge vand- og vandafledningstillægssatsen, således at den kommer til at svare til den gennemsnitlige samlede vand- og vandafledningsudgift for den pågældende kommune. Kommunalbestyrelsens afgørelser herom kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Vedligeholdelse

57. Har boligtageren efter lejeaftalen pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse, dvs. fornyelse af tapet, hvidtning og maling, forhøjes lejen efter § 10, stk. 4, ved beregningen med 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau).

Påhviler denne pligt kun delvist lejeren, forhøjes lejen ved beregningen dog kun med 19,25 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau).

For almene boliger er regler om indvendig vedligeholdelse fastsat i § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger.

Efter § 26 kan det bestemmes, at boligorganisationen gradvist overtager pligten til istandsættelse ved fraflytning. Dette medfører en lempelse i lejerens pligt til indvendig vedligeholdelse.

Er lejerens indvendige vedligeholdelsespligt omfattet af § 26, er der efter boligstøttelovens § 10 tale om delvis indvendig vedligeholdelse.

Er den indvendige vedligeholdelsespligt omfattet af § 27, har udlejeren den fulde indvendige vedligeholdelse, og lejereren har i så fald ingen indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.

Har boligtageren pligten til anden vedligeholdelse, dvs. udvendig vedligeholdelse helt eller delvist, forhøjes lejen yderligere med henholdsvis 38,50 kr. pr. m² bruttoetageareal og 19,25 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau). Disse beløb reguleres én gang årligt efter § 72, stk. 1, nr. 6.

Udvendig vedligeholdelse omfatter efter lejelovgivningen al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering i lejerens bolig. Udvendig vedligeholdelse omfatter således anden vedligeholdelse i boligen og i og på ejendommen i øvrigt (opgang, fyr, facade, tag m.m.).

Det areal, der lægges til grund ved beregningen af ovennævnte beløb, er det areal, der i henhold til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 617 af 8. juli 1992 medregnes til boligens bruttoetageareal, jf. punkt 54.

Fremleje, fremlån og udlejning eller anvendelse til erhverv

58. Det følger af § 10, stk. 6, at ved fremleje, fremlån, udlejning eller anvendelse til erhverv fratrækkes et beløb i den boligudgift, der er opgjort efter stk. 1-5. Fradraget

for fremleje foretages i boligudgiften, efter at denne eventuelt måtte være nedsat efter § 11, jf. punkt 60-62.

Fradraget udgør mindst en forholdsmæssig andel af denne leje (dvs. inkl. tillæg og fradrag efter stk. 2-5) efter antallet af værelser.

Er lejeindtægten efter eventuelt fradrag for lys, varme, møblering m.v. for det eller de udlejede værelser højere, fradrages dog den fulde lejeindtægt.

Herudover skal der reduceres forholdsmæssigt i det areal, der danner grundlag for boligstøtteberegningen, jf. § 12 og punkt 86 og 87-91.

For en 4-værelses lejlighed på 100 m², hvor 1 værelse er fremlejet, og hvor lejen efter stk. 1-5 er opgjort til 40.000 kr., skal der således mindst fratrækkes 10.000 kr. Det areal, der indgår i støtteberegningen reduceres samtidig tilsvarende til 75 m².

Nedsættelse af lejen som følge af fremleje, fremlån eller udlejning sker med virkning fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor fremlejeforholdet og fremlånet tager sin begyndelse, jf. § 46, stk. 2. Indtræder ændringen med virkning fra den 1. i måneden, anses ændringen for at være sket i den foregående måned, jf. § 46, stk. 7.

Lejebetaling

59. Betaling af leje er bortset fra de i punkt 64 nævnte tilfælde en afgørende forudsætning for boligtagerens ret til boligstøtte. Der kan således kun ydes boligstøtte i forhold til den leje, der betales til udlejeren. Hvis en lejer er i lejerestance, og dette ikke skyldes lejerens manglende vilje til at betale, men eventuelt manglende evne, bør

boligstøtten ikke stoppes eller kræves tilbagebetalt. Er der derimod tale om en egentlig huslejeboykot, er kommunalbestyrelsen hverken berettiget eller forpligtet til at udbetale boligstøtte.

Boligstøttelovens bestemmelser giver ikke lejeren ret til efterfølgende at kræve boligstøtte udbetalt til dækning af den leje, der skal efterbetales, når lejebetalingen genoptages.

Nedsættelse af boligudgiften

60. Efter § 11 kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med opgørelse af boligudgiften for lejere nedsætte boligudgiften, når lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, og når lejen må anses som delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Bestemmelsen tager dels sigte på tilfælde, hvor lejen er højere end normalt for tilsvarende lejligheder, dels på tilfælde, hvor lejen vel er rimelig, men hvor lejligheden er af en så høj kvalitet og standard, at det ikke vil være rimeligt at yde fuld boligstøtte hertil.

Hensigten med bestemmelsen er således at give kommunerne mulighed for at foretage en konkret vurdering af lejens rimelighed i tilfælde, hvor der synes at være *særligt grundlag* herfor, og til på baggrund heraf at nedsætte lejen ved boligstøtteberegningen. Bestemmelsen er derimod ikke tænkt som hverken en pligt eller en adgang for

kommunerne til af besparelseshensyn eller andre generelle hensyn at foretage en vurdering af lejen i alle lejemål, hvortil boligstøtte søges.

Urimelig husleje

61. En vurdering af, om lejen kan anses for urimelig, må altid foretages ud fra de lokale forhold nemlig det lejeniveau, der er sædvanligt i kommunen for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum, herunder også ejendomme, der er opført med statsstøtte.

Skønnes det lokale materiale utilstrækkeligt til at foretage denne vurdering, vil lejeniveauet for tilsvarende lejligheder i nabokommunerne efter omstændighederne kunne lægges til grund ved bedømmelsen heraf.

Bedømmelsen af normalelejeniveauet for en bolig kan herefter hensigtsmæssigt foretages med afsæt i generelle kriterier, primært på baggrund af indhentede oplysninger om det generelle lejeniveau i et *lokalområde*. Lejeniveauet i et reguleret område, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, vil typisk være et omkostningsbestemt lejeniveau. Hensyn kan tages til ejendommens ibrugtagelsesår, opvarmningsform, bad- og toiletforhold, suppleret med en undersøgelse i kommunen af, om lejeniveauet tidligere er vurderet i f.eks. huslejenævnet eller boligretten. Anvendelse af ovennævnte generelle kriterier vurderes herefter at kunne suppleres med en egentlig besigtigelse af et lejemål, hvis der er behov herfor i konkrete tilfælde.

Der kan ikke foretages en umiddelbar sammenligning mellem lejligheder af tilsvarende størrelse i henholdsvis privat udlejningsbyggeri og byggeri opført med statsstøtte, herunder ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Ved en sammenligning må der tages højde for, at et lavere huslejeniveau kan skyldes statsstøtte, statslån, driftstilskud, rentesikring, rentebidrag eller lignende.

Tidligere huslejenævnsafgørelser vil endvidere kunne være vejledende for kommunalbestyrelsens vurdering af, om boligudgiften bør nedsættes.

Det er en forudsætning for at anvende bestemmelsen i lovens § 11, at der er en *væsentlig* forskel mellem den faktiske leje og den leje, som betales for tilsvarende lejligheder. I denne væsentlighedsvurdering vil afvigelser på mindre end 10 procent normalt ikke kunne begrunde en nedsættelse af boligudgiften.

Efter § 11, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen selv indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet, når kommunen vurderer, at lejen bør nedsættes ved boligstøtteberegningen. For lejligheder, der er omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan kommunen således indbringe spørgsmål om lejens størrelse direkte for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder, der er omfattet af kapitel IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, dvs. for lejligheder i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre lejligheder (småejendomme), kan kommunalbestyrelsen efter lovens § 29f ligeledes selv indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. Fra 1. januar 2001, hvor der efter lejelovgivningen er indført huslejenævn i hele landet, kan

kommunalbestyrelsen også for lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet. Spørgsmålet om lejens størrelse skal for sidstnævnte indtil udgangen af 2000 indbringes for boligretten.

Indbringer kommunen en sag for huslejenævnet som ovenfor beskrevet, bliver kommunen part i sagen og skal afholde de omkostninger, der er forbundet hermed. Kommunen kan herunder anke sådanne sager, der er indbragt af kommunen selv, ligesom kommunen vil blive modpart også i ankesager, hvor udlejerens anker afgørelsen i en sag, anlagt af kommunen.

Indbringelse af sag efter boligstøttelovens § 11, stk. 2, kræver ikke lejerens samtykke og kan således anvendes i tilfælde, hvor lejeren ikke mener at have interesse i, at lejen sættes ned, eller hvor lejeren f.eks. på grund af frygt for chikane eller på grund af tilknytning til udlejerens ikke selv har villet indbringe spørgsmålet.

En leje, der overstiger det lejedes værdi og lejeniveauet for sædvanlige lejligheder, kan være lovligt aftalt efter § 53, stk. 7 eller 8, i lov om leje eller efter § 15a, stk. 4-5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene for boliger indrettet efter udgangen af 1991, ligesom der lovligt kan være aftalt forbedringsforhøjelser ud over forbedringens værdi efter § 62b i lov om leje, jf. punkt 63. Indbringelse af en sådan sag for huslejenævnet vil således ikke føre til lejenedsættelse, men lejen vil uafhængig heraf fortsat kunne nedsættes efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, til lejeniveauet for sædvanlige lejligheder, jf. ovenfor.

Luksuslejligheder

62. Lovens § 11 rummer, som nævnt i punkt 60, tillige mulighed for at nedsætte boligudgiften i de tilfælde, hvor lejligheden indeholder særligt luksuriøst udstyr, eller beliggenheden kan betegnes som luksuriøs.

Med hensyn til lejlighedens indretning og kvalitet beror det på en konkret vurdering, om lejligheden kan anses for at indeholde særligt luksuriøst udstyr. Som eksempler herpå kan nævnes særligt kostbare hårde hvidevarer, husholdningsmaskiner eller lignende, samt særligt luksuriøse badeværelser. Herudover vil en særlig eksklusiv fremtoning af lejligheden med hensyn til materialevalg og indretning kunne medføre en nedsættelse af boligudgiften.

Vurderingen af, om lejlighedens beliggenhed kan anses for luksuriøs, må ske ud fra lokale forhold. Vejledende herfor kan være, om huslejeniveauet netop er højt i det pågældende kvarter, fordi kvarteret i almindelighed må betegnes som attraktivt, prestigebetonet eller lignende.

Forhåndsudtalelse

63. Med virkning fra 1. juli 1994 er i lejelovens § 62b indført en ordning, hvorefter lejeren og udlejeren, efter at lejeaftale er indgået, kan indgå aftale om gennemførelse af bestemte forbedringer i lejligheden med en nærmere fastsat lejeforhøjelse til følge.

Aftalen er bindende for begge parter og vil ikke kunne ændres ved en efterfølgende sag for boligretten eller huslejenævnet.

Lejeren kan forudgående forlange, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse fra byfornyelsesnævnet eller huslejenævnet for ejendomme, som er omfattet af boligreguleringsloven. En forhåndsgodkendelse indeholder oplysning om den leje, som udlejeren ville kunne få godkendt efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser. Lejeren kan således sammenligne den lejeforhøjelse, som udlejeren ville kunne kræve efter almindelige bestemmelser, med den i aftalen foreslåede lejeforhøjelse.

Lejeren kan endvidere efter lejelovens § 62b indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen vedrørende de boligstøttedmæssige konsekvenser, hvis lejeren indgår aftale med udlejeren på det forelagte grundlag.

Kommunen må i denne udtalelse bl.a. på baggrund af en eventuel forhåndsgodkendelse fra byfornyelsesnævn eller huslejenævn oplyse, om kommunen finder anledning til at nedsætte lejen i forbindelse med boligstøtteberegningen efter boligstøttelovens § 11, enten fordi lejen overstiger den sædvanlige leje, jf. punkt 61, eller fordi forbedringen helt eller delvist betragtes som luksuriøs, jf. punkt 62.

Aftægtsboliger

64. Boligtagere i aftægtsboliger betragtes i relation til boligstøtte som lejere, idet den indgåede aftægtskontrakt ligestilles med en lejekontrakt. Ved opgørelse af boligudgiften lægges den skattemæssige værdiansættelse af den frie boligret til grund. Denne værdiansættelse fastsættes løbende af skattemyndighederne til brug ved indkomstberegningen.

Samme fremgangsmåde anvendes i tilfælde, hvor der ikke foreligger en egentlig aftægtskontrakt, men hvor en sælger af et hus f.eks. har betinget sig en livsvarig brugsret til en bolig, eventuelt mod betaling af et symbolsk beløb.

Kapitel 5

Opgørelse af boligudgift for andelshavere

Indledning

§ 16. Ved opgørelsen af boligudgiften for andelshavere i private andelsboligforeninger finder reglerne i §§ 10-15 anvendelse.

65. Ved opgørelsen af boligudgiften for andelshavere i private andelsboligforeninger finder reglerne i lovens kapitel 2 om beregning af boligudgift for lejere tilsvarende anvendelse, jf. § 16.

Der henvises til kapitel 12 for så vidt angår opgørelsen af boligudgiften i kollektive bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er andelshavere.

Opgørelse af boligudgiften

66. Boligudgiften opgøres som boligafgiften, dvs. boligtagerens løbende bidrag til andelsboligforeningens drift med standardtillæg og standardfradrag efter samme regler som for lejere. Boligafgiften skal bl.a. dække andelsboligforeningens udgifter til renter og afdrag.

Der skal ikke foretages et fradrag for den del af boligudgiften, der svarer til afdragene, da der ved bestemmelsen i § 32, stk. 1, nr. 1 (boligydelse til pensionister, der er

andelshavere i private andelsboligforeninger, udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån), er taget hensyn til, at en del af boligudgiften er afdrag.

Har andelshaveren gennem andelsboligforeningen optaget et særskilt lån, f.eks. til delvis dækning af betalingen af andelen, kan ydelserne på lånet ikke medregnes ved opgørelsen af boligudgiften.

Hvis andelsboligforeningen ved andelshaverens køb af andelslejligheden ikke har afkrævet andelshaveren et egentligt indskud tilvejebragt gennem egne midler eller banklån men i stedet optaget et samlet lån til finansiering af køb, vil der dog efter omstændighederne være mulighed for at lade den del af lånet, der indgår til dækning af indskud, indgå i boligudgiften og dermed i boligstøtteberegningen. Det er en forudsætning, at andelshaveren ikke har fradragsret for renterne på gælds brevet.

Den private andelsboligforening kan frit vælge, hvilke udgifter foreningen vil henføre under varmeudgiften, dvs. at varmeudgiften kan rumme såvel brændselsudgifter som andre udgifter. I sådanne tilfælde nedsættes boligafgiften ved standardfradrag efter § 10, jf. punkt 55.

Et forhold, der undertiden kan volde vanskeligheder i praksis, er grænsedragningen imellem den private andelsboligforening og ejerboligen. Sondringen er af væsentlig betydning for, om kommunen skal beregne boligstøtten efter reglerne for lejere og andelshavere i private andelsboligforeninger eller efter reglerne for ejere. Ved vurderingen af, om der er tale om en privat andelsboligforening, er det af betydning, hvorledes boligforeningens vedtægter er udformet.

Vestre Landsret har den 22. marts 1994 afsagt dom vedrørende en konkret andelsboligforenings status i relation til boligstøtteleven. Der var tale om en andelsboligforening, der *skatteretligt* blev betragtet som et sameje med rentefradragsret for de enkelte medlemmer (en såkaldt »lille andelsboligforening«).

Retten tiltrådte, at der ved vurderingen af foreningens status må lægges vægt på udformningen af vedtægterne. Retten fandt herefter, uanset den skatteretlige vurdering, at andelsboligforeningen i relation til boligstøtteleven skulle betragtes som en andelsboligforening således, at medlemmernes boligstøtte skulle beregnes efter lovens § 16.

Den altovervejende hovedregel antages på denne baggrund at være, at hvis en ejendom ejes af en forening el.lign., der betegnes som en andelsboligforening, skal foreningen i relation til boligstøtteleven ligesom den ville blive det i relation til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber betragtes som en sådan forening, og boligudgiften skal ved boligstøtteberegningen opgøres efter § 16. Kun hvor vedtægterne helt klart udtrykker, at der reelt ikke er tale om en andelsboligforening, kan ejerforholdet efter boligstøtteleven betragtes som et sameje om de i fællesskab ejede boliger. At andelsboligforeningen skattemæssigt betragtes som et sameje er altså ikke i sig selv tilstrækkeligt i henseende til boligstøtteleven. Såfremt der er tale om et sameje, beregnes boligstøtten efter reglerne for sådanne ejerforhold, jf. § 18, nr. 2 eller 3, jf. bekendtgørelse om opgørelse af boligudgiften efter boligstøttelevens § 18a og punkt 80.

Kapitel 6

Opgørelse af boligudgift for ejere

Indledning

67. Regler om opgørelse af boligudgift for ejere er fastsat i lovens kapitel 3. Reglerne finder anvendelse ved beregning af boligydelse, når ejeren er pensionist, eller når der i husstanden er en pensionist. Reglerne finder endvidere anvendelse ved beregning af boligsikring til førtidspensionister og stærkt bevægelseshæmmede.

§ 17 vedrører de almindelige regler, mens § 18 og bekendtgørelsen herom vedrører de særlige regler om opgørelse af boligudgiften for særlige ejerformer eller boligtyper.

Der henvises til kapitel 12 for så vidt angår kollektive bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er ejere.

Ejere

68. Reglerne for opgørelse af boligudgiften for ejere er i deres helhed indeholdt i § 17, der omtales i punkt 69. Ved ejere forstås i denne forbindelse personer, der er omfattet af § 2, stk. 3, og som ejer og bebor et enfamilieshus eller en ejerlejlighed.

Disse regler kan ikke direkte anvendes på de særlige ejerformer eller boligtyper, der er nævnt i § 18, bortset fra den situation, hvor en pensionist bor i en af boligerne i et tofamilieshus, som pensionisten ejer. De særlige ejerformer er omtalt i punkt 77-84.

Enfamilieshuse og ejerlejligheder

§ 17. Ved opgørelse af boligudgiften for ejere medregnes følgende beløb:

- 1) Renter og afdrag på lån i ejendommen, jf. stk. 2,
- 2) vej- og kloakbidrag og lignende, der hviler på ejendommen,
- 3) pålignede ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.
Ejendomsværdiskatten medregnes med den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat for året forud for det år, boligydelsen vedrører.
Ejendomsskat i øvrigt medregnes med det beløb, der er pålignet for det år, boligydelsen vedrører.
- 4) udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse i form af et standardbeløb, 7.700 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 9, og
- 5) beregnet skat af overskud på ejendommen.

Stk. 2. Opgørelse efter stk. 1, nr. 1, foretages således:

- 1) Der medregnes 80 pct. af renter og afdrag på de lån, der er tinglyst med pant i ejendommen på ansøgningstidspunktet.
- 2) Hvis kontantværdien af restgælden af de i nr. 1 nævnte lån på ansøgningstidspunktet overstiger 80 pct. af den kontante ejendomsvurdering for året forud for ansøgningstidspunktet, nedsættes de i nr. 1 nævnte 80 pct. af renter og afdrag med forholdet mellem 80 pct. af den kontante ejendomsværdi og kontantværdien af restgælden.

3) Hvis der efterfølgende optages nye lån eller allerede eksisterende lån ombyttes med nye lån i ejendommen, foretages der efter ansøgning en fornyet beregning efter nr. 1 og 2 på grundlag af de aktuelle kontantværdier for restgælden og ejendomsværdien.

4. Hvis ejendommen er nyopført eller nyudstykket, anvendes dog den kontante ejendomsvurdering for det år, boligydelsen vedrører.

Stk. 3. I boligudgiften beregnet efter stk. 1 og 2 fratrækkes følgende beløb:

1) Beregnet skat af underskud på ejendommen,

2) indtægt ved udlejning af en del af ejendommen.

§ 19. Renter på lån i henhold til denne lov og lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven kan ikke medregnes ved opgørelse af boligudgiften.

69. De enkelte komponenter i udgiftsopgørelsen omtales i det følgende.

Renter og afdrag på lån i ejendommen

70. Det er udtrykkeligt fastsat i § 17, stk. 2, hvorledes beregningen af renter og afdrag skal foretages ved opgørelsen af boligudgiftens størrelse for ejere.

Ifølge beregningsmetoden medtages som udgangspunkt 80 pct. af renter og afdrag på de lån, der er tinglyst med pant i ejendommen på ansøgningstidspunktet, jf. § 17, stk. 2, nr. 1.

Hvis kontantværdien af restgælden, dvs. den skattemæssige kursværdi af restgælden på lånene, på ansøgningstidspunktet er større end 80 pct. af den kontante ejendomsvurdering for det foregående år, nedsættes de nævnte 80 pct. af renter og afdrag med forholdet mellem 80 pct. af den kontante ejendomsværdi og kontantværdien af restgælden, jf. § 17, stk. 2, nr. 2.

Udgangspunktet ifølge § 17, stk. 2, nr. 1 og 2, er kontantværdien af restgælden på lånene på ansøgningstidspunktet.

Ved boligudgiftsopgørelsen pr. 1. januar 2000 anvendes ved beregningen den senest kendte kontante restgæld, dvs. typisk kontantrestgælden pr. 31. december 1998, eller eventuelt en senere kontantrestgæld, som boligstøttemodtageren måtte oplyse. Dette skyldes, at oplysning om kontantrestgælden pr. 1. januar 2000 først foreligger efter denne dato.

Den kontante ejendomsvurdering for det år, boligydelsen vedrører, f.eks. 2000, foreligger ikke på det tidspunkt i slutningen af 1999, hvor boligudgiften for 2000 skal beregnes. Dette er baggrunden for, at den senest foretagne kontante ejendomsvurdering for det forudgående år, dvs. i eksemplet 1999, skal benyttes ved beregningen.

Eksempel:

	Ejendom 1	Ejendom 2
	kr.	kr.
1. Kontant ejendomsværdi	600.000	500.000

2. 80 pct. heraf	480.000	400.000
3. Kontant restgæld af lån i ejendommen	300.000	440.000
4. Renter og afdrag	39.000	57.200
5. 80 pct. heraf	31.200	45.760
6. Forhold mellem 80 pct. af ejendomsværdi og restgæld	<u>480.000</u>	<u>400.000</u>
	300.000	440.000
7. Medtagne renter og afdrag:		
ejendom 1	$39.000 \times 0,8 =$	31.200
ejendom 2	$57.200 \times 0,8 \times \frac{400.000}{440.000} =$	41.600
<p>Udgangspunktet er som nævnt, at der kan medregnes 80 pct. af renter og afdrag.</p> <p>Hvis kontantværdien af restgælden på lånene på ansøgningstidspunktet er større end 80 pct. af den kontante ejendomsvurdering for det foregående år, nedsættes de nævnte 80 pct. af renter og afdrag som beskrevet i § 17, stk. 2, nr. 2.</p> <p>Dette er ikke tilfældet i eksemplets ejendom 1, og der medregnes derfor netop 80 pct. af renter og afdrag, dvs. 31.200 kr.</p> <p>I eksemplets ejendom 2 er restgælden større end 80 pct. af ejendomsværdien. Der medregnes derfor af renter og afdrag kun</p>		

	$57.200 \times 0,8 \times$ $400.000/440.000$	= 41.600 kr.
Der skal ikke ske afrunding.		

Den forholdsmæssige reduktion af renter og afdrag fastholdes ved beregningen af boligydelse, indtil pensionisten anmoder om ændring af boligudgiften i forbindelse med optagelse af nye lån eller ombytning af allerede eksisterende lån i ejendommen, jf. § 17, stk. 2, nr. 3.

Hvis ejendommen er *nyopført*, dvs. opført i det år, boligydelsen vedrører, eller hvis der er sket nyudstyknings af ejendommen, f.eks. ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder eller ved salg af en parcel med eller uden bebyggelse, findes der ikke nogen ejendomsvurdering vedrørende den således ændrede ejendom for året forud for det første boligstøtteår. I disse tilfælde er det ifølge § 17, stk. 2, nr. 4, ejendomsvurderingen for det år, boligydelsen for den pågældende ejendom første gang vedrører, der skal anvendes. Der foreligger dog kun en vurdering for det år, boligydelsen vedrører, hvis ejeren anmoder om en vurdering efter § 4 i lov om vurdering af landets faste ejendomme. En sådan vurdering er således nødvendig for at kunne opnå boligydelse.

Hvis en modtager af boligydelse har erhvervet en fast ejendom i boligstøtteåret, er det ejendomsvurderingen for indkomståret forud for boligstøtteåret, der anvendes, selvom

den pågældende modtager af boligydelse ikke var ejer af ejendommen på dette tidspunkt.

Det vil med udgangspunkt i den seneste årsopgørelse alene kunne ses, hvad der var realkreditlån på dette tidspunkt, og det vil ikke være muligt at adskille de enkelte lån.

Endvidere bemærkes, at nye lån kan være optaget, og eksisterende lån byttet om i det år, der er gået siden den seneste årsopgørelse.

Renter og afdrag på et lån kan kun indgå i udgiftsopgørelsen, når ejendommen ifølge tingbogen er stillet som sikkerhed for lånet. Derimod er selve hæftelsesformen ikke afgørende. Typiske hæftelser vil være realkreditlån og private pantebreve (typisk sælgerpantebreve), men også lån fra private långivere eller pengeinstitutter, hvor der er stillet sikkerhed i ejendommen ved ejerpantebrev eller skadesløsbrev, kan medregnes. Prioritetsydelsestørrelse må her søges i det underliggende retsforhold (lånedokumentet).

Det er en betingelse, at den retlige forpligtelse til afdrag og forrentning af et lån er eller bliver nedfældet skriftligt. Det er desuden en betingelse, at renten fastsættes som en procentdel af den til enhver tid tilbageværende restgæld.

Renter og afdrag kan medtages med 80 pct. af de beløb, der ifølge låneaftalen er *forfaldne til betaling* i det indkomstår, boligydelsen vedrører.

Såfremt pensionisten f.eks. ingen udgift har i forbindelse med den årlige forrentning af et lån, idet renterne ikke forfalder til betaling, men i stedet tilskrives lånets restgæld,

kan den årlige renteudgift ikke medregnes ved beregning af boligudgiften. Dette gælder bl.a. kassekreditter.

Som renter og afdrag betragtes også betaling til administrations- og reservefond, provision og lignende, svarende til de udgifter, skattemyndighederne godkender som fradragsberettigende i forbindelse med lånet. Betaling til pengeinstitut for administration af afdrag og pantebreve m.v. (depotudgift) betragtes ikke som renter og afdrag.

I tilfælde af kontant indfrielse af en restgæld på et pantebrev medregnes ved udgiftsopgørelsen påløbne renter indtil indfrielsesdagen. Derimod kan indfrielsen af selve restgælden ikke medregnes.

Fra det tidspunkt, hvor et lån er afviklet, dvs. fuldt tilbagebetalt, vil renter og afdrag ikke længere skulle betales og dermed ikke længere indgå i boligstøtteberegningen, og der vil, såfremt afviklingen sker i løbet af boligstøtteåret, og kommunen er orienteret herom, skulle ske omberegning af boligstøtten, jf. § 44, på grund af den reducerede boligudgift.

Med hensyn til uoplyste bortfald af renter og afdrag på et afviklet lån vil der endvidere skulle foretages efterregulering efter § 47, stk. 6, når kommunen bliver bekendt hermed.

En undtagelse fra reglen om, at renter og afdrag på ethvert lån i ejendommen kan medregnes, er fastsat i § 19. Herefter kan renter på lån i henhold til boligstøtteleven og

lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven ikke medregnes ved opgørelse af boligudgiften.

Vej- og kloakbidrag

71. Udgifter til vej- og kloakbidrag og lignende (f.eks. bidrag til rensningsanlæg), der hviler som en hæftelse på ejendommen, indgår ifølge § 17, stk. 1, nr. 2, i boligudgiftsopgørelsen på samme måde som de øvrige komponenter.

Ved vej- og kloakbidrag forstås som hidtil renter og afdrag vedrørende selve anlægsgælden, hvorimod de løbende udgifter til disse anlæg ikke kan medregnes. Bidrag til grundejerforening vil heller ikke kunne medregnes.

Ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat

72. *Ejendomsskat* medregnes med de beløb, der er pålagt i det år, boligydelsen vedrører, jf. § 17, stk. 1, nr. 3. Ejendomsskatterne består dels af amtskommunale skatter, dels af kommunale skatter. Derimod medregnes afgifter m.v., f.eks. vedrørende renovation og levering af vand, der opkræves sammen med ejendomsskatterne, ikke.

Da det alene er de pålignede ejendomsskatter, der indgår i udgiftsopgørelsen, kan restancer og morarenter fra foregående år ikke medtages i opgørelsen.

Hvis der ikke er foretaget en selvstændig vurdering af grunden, fastsætter kommunalbestyrelsen det beløb, der kan medregnes som ejendomsskat.

Såfremt størrelsen af ejendomsskatterne ikke foreligger, må udbetaling af boligydelse ske a conto, således at efterregulering skal foretages, når de endelige oplysninger

foreligger. Den enkelte boligydelsesmodtager skal i forbindelse med udbetalingen af kommunen gøres opmærksom på, at der er tale om acontoudbetaling, og at regulering vil finde sted.

Med virkning fra 1. januar 2000 er den hidtidige lejeværdi af egen bolig udgået af den personlige indkomstbeskatning. Samtidig er indført en kommunal og amtskommunal *ejendomsværdiskat*.

Denne ejendomsværdiskat indgår efter § 17, stk. 1, nr. 3, i boligudgiften sammen med de hidtidige ejendomsskatter.

Ejendomsværdiskatten opgøres imidlertid ligesom den hidtidige lejeværdi af egen bolig på baggrund af samme års vurdering via forskudsregistreringen. Den endelige ejendomsværdiskat foreligger således ikke opgjort på det tidspunkt, hvor boligydelsen beregnes og udbetales. For på en enkel måde at få indregnet et beløb i boligudgiften, der svarer til ejendomsværdiskatten, medregnes efter § 17, stk. 1, nr. 3, den endeligt opgjorte ejendomsværdiskat for det nærmest forudgående år.

For år 2000 vil der ikke eksistere en ejendomsværdiskat for det forudgående år, idet ejendomsværdiskat første gang opkræves i år 2000, mens der betales skat af lejeværdi af egen bolig i 1999.

Ejendomsværdiskat indgår derfor ikke i boligudgiften i år 2000.

Som en overgangsbestemmelse medregnes ved boligydelsesberegningen for år 2000 skat af lejeværdi for 1999, jf. også punkt 74, med fradrag af eventuelt standardfradrag

efter ligningslovens § 15J. Denne skat opgøres med skatteprocenten for 1999. Regler herom er fastsat i overgangsbestemmelsen i § 2, stk. 4, i ændringsloven til boligstøtteloven, lov nr. 1002 af 23. december 1998. Hermed indgår lejeværdi og standardfradrag i år 2000 stort set som i de forudgående år, og ejendomsværdiskattens virkning på boligydelsesudbetalingen for pensionister, der bor i ejerbolig, forskydes hermed i et år.

Drifts- og vedligeholdelsesudgifter

73. Drifts- og vedligeholdelsesudgifter medregnes i form af et standardbeløb, der udgør 7.700 kr. (1998-niveau), jf. § 17, stk. 1, nr. 4. Beløbet reguleres én gang årligt, jf. § 72, stk. 1, nr. 9. Standardbeløbet gælder for alle typer af ejerboliger, medmindre der i medfør af § 18 er fastsat særlige regler om opgørelse af boligudgiften.

Beregnet skat af eventuelt overskud eller underskud på ejendommen

74. Beregnet skat af et eventuelt overskud på ejendommen indgår i boligudgiften efter § 17, stk. 1, nr. 5, mens beregnet skat af underskud fratrækkes efter § 17, stk. 3, nr. 1.

Overskud og underskud af den enfamilies ejerbolig, hvor pensionisten bor, har indtil udgangen af 1999 primært bestået af lejeværdi af egen bolig og et standardfradrag.

Disse elementer udgår imidlertid fra 1. januar 2000 af den personlige indkomst og erstattes af en ejendomsværdiskat, jf. punkt 72.

Beregnet skat af overskud/underskud på ejendommen efter § 17, stk. 1, nr. 5, og § 17, stk. 3, nr. 1, vil herefter alene vedrøre eventuel udlejning af en del af pensionistens bolig.

Ejendomsværdiskat indgår imidlertid først i boligudgiften ved boligydelsesberegningen fra 1. januar 2001, jf. punkt 72.

Ved boligydelsesberegningen for 2000 indgår i stedet skat af lejeværdi af boligen i 1999 med fradrag af et eventuelt standardfradrag efter ligningslovens § 15J. Denne skat opgøres med skatteprocenten for 1999, jf. punkt 72.

Ved beregning af skat af et eventuelt overskud eller underskud efter § 17, stk. 1, nr. 5, anvendes som skatteprocent satsen for almindelig indkomstskat efter personskattelovens § 6 og satserne for de kommunale og amtskommunale indkomstskatter, der er gældende for den pågældende i det indkomstår, som boligydelsen vedrører. Det bemærkes, at de kommunale skatteprocenter er eksklusiv eventuel kirkeskatteprocent.

Lejeindtægter

75. Den efter § 17, stk. 1 og 2, beregnede boligudgift reduceres desuden med pensionistens lejeindtægt ved udlejning af en del af ejendommen. I denne situation skal kommunalbestyrelsen fastsætte et lejeløb, jf. § 10, stk. 6. Ved udlejning af en del af ejendommen forstås alene det forhold, at pensionisten udlejer et eller flere værelser i den ejendom, hvor pensionisten bor, og hvor ejendommen kun indeholder én

selvstændig lejlighed, nemlig pensionistens. I modsætning hertil regulerer bestemmelsen i § 18, nr. 2 og 3, den udlejningssituation, hvor pensionistens ejendom omfatter mere end én selvstændig lejlighed, jf. nærmere bekendtgørelse om opgørelse af boligudgiften efter § 18 i lov om individuel boligstøtte, jf. bilag.

Det beløb, der skal fratrækkes i boligudgiften, er lejeindtægten nedsat med et af kommunalbestyrelsen skønnet beløb til lys, varme, møblering osv., jf. punkt 58. Der skal dog mindst fratrækkes et beløb, der svarer til de samlede udgifter, opgjort efter § 17, stk. 1 og 2, forholdsmæssigt beregnet efter antal af værelser. Hvis f.eks. de samlede udgifter er 40.000 kr. i en 4-værelses bolig, og der er udlejet ét værelse, skal der mindst fratrækkes 10.000 kr.

Beregningen af den forholdsmæssige leje foretages på grundlag af de samlede boligudgifter, uanset om disse måtte overstige maksimum for boligudgiften, jf. § 20, jf. § 14.

Det skal understreges, at den her nævnte lejeindtægt, som skal fratrækkes i boligudgiften, ikke behøver at være identisk med den skattepligtige lejeindtægt, som indgår ved beregningen af overskud/underskud på ejendommen.

Ejerbolig på lejet grund

76. Såfremt pensionisten bor i ejerbolig, der er beliggende på en lejet grund, skal den årlige lejeafgift medtages ved opgørelsen af udgiften efter § 17. Denne lejeafgift er

ikke fradragsberettiget og skal derfor ikke medtages ved beregning af den skattemæssige værdi af overskud eller underskud på boligen.

§ 18-ejere (særlige ejerformer eller boligtyper)

§ 18. Socialministeren kan fastsætte regler om opgørelse af boligudgift for

- 1) en pensionist, der bor i et enfamilieshus eller en ejerlejlighed, hvori pensionisten har anpart,
- 2) en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har anpart,
- 3) en pensionist, der bor i en af boligerne i et hus med mere end 2 lejligheder, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har anpart,
- 4) en pensionist, der bor i et stuehus til en landbrugsejendom, som pensionisten ejer, og for en pensionist, hvis bolig i øvrigt anvendes til erhvervsformål, og
- 5) en pensionist, der bor i enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende.

Stk. 2. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse for personer omfattet af § 2 a, stk. 1-3.

77. Boligudgiften kan for visse ejerformers eller boligtypers vedkommende ikke umiddelbart opgøres efter de almindelige regler, der er beskrevet i punkt 69-76.

I henhold til lovens § 18 har By- og Boligministeriet derfor i en bekendtgørelse om opgørelse af boligudgiften efter § 18, fastsat særlige regler om opgørelse af boligudgiften for:

1. en pensionist, der bor i et enfamilieshus eller en ejerlejlighed, hvori pensionisten har andel,
2. en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har andel,
3. en pensionist, der bor i en af boligerne i et hus med mere end to lejligheder, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har andel,
4. en pensionist, der bor i et stuehus til en landbrugsejendom, som pensionisten ejer, og for en pensionist, hvis bolig i øvrigt anvendes til erhvervsformål,
5. en pensionist, der bor i enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, andele eller lignende.

Bekendtgørelsen er optaget som bilag.

Enfamilieshus/ejerlejlighed

78. Boligudgiften for en pensionist, der bor i et *enfamilieshus/ejerlejlighed*, som pensionisten har i *sameje* med andre, opgøres efter de almindelige regler i § 17 i de tilfælde, *hvor alle ejerne bor i ejendommen*, idet pensionistens boligudgift i disse tilfælde ansættes som boligudgiften vedrørende hele ejendommen.

Benytter pensionisten eller et husstandsmedlem en del af boligen til erhvervsformål, gælder også samme regler som for et enfamilieshus, der ejes af pensionisten, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2, og punkt 82.

Den beregnede boligydelse udbetales efter § 31, stk. 2, udelukkende som lån, jf. punkt 136 og 148.

For en pensionist, der bor i et *enfamilieshus/ejerlejlighed*, som pensionisten har i *sameje* med andre, og *hvor alle ejerne ikke bor i ejendommen*, ansættes boligudgiften fra 1. januar 2000 efter bekendtgørelsens § 2, stk. 1, som et beløb, der svarer til 2 gange ejendomsværdiskatten af boligværdien efter lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat. Der anvendes den ejendomsværdiskat, der opkræves i det år, boligydelsen vedrører.

Samme fremgangsmåde anvendes, hvis så stor en del af boligen anvendes til erhvervsformål af pensionisten eller af andre, altså også andre end husstandsmedlemmer, at skattemyndighederne har fastsat en særskilt ejendomsværdi for beboelsesdelen, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Boligudgiften blev i disse og flere af nedenstående tilfælde indtil udgangen af 1999 ansat til den lejeværdi, skattemyndighederne senest havde fastsat. For de fleste ejerboliger er lejeværdi af egen bolig og beskatning heraf imidlertid som ovenfor anført ophævet fra 1. januar 2000 og erstattet af en ejendomsværdiskat af boligværdien efter lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat. I de (få) tilfælde, hvor boligstøtte ydes efter § 18, tages der derfor fremover udgangspunkt i denne

ejendomsværdiskat af boligværdien ved ansættelse af en boligudgift til beregning af boligydelse. Ved at ansætte boligudgiften til 2 gange ejendomsværdiskatten har det været hensigten i videst muligt omfang at fastholde størrelsen af boligudgiften for de omfattede støttemodtagere.

Den beregnede boligydelse udbetales efter § 32, stk. 1, nr. 2, som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån, jf. punkt 136 og 148.

Tofamilieshus

79. Boligudgiften for en beboelseslejlighed i et *tofamilieshus*, som *pensionisten ejer*, opgøres efter § 1, stk. 1, i bekendtgørelsen om opgørelse af boligudgift efter § 18, særskilt for den lejlighed, pensionisten bebor, efter reglerne i § 17, jf. punkt 70-75. Der skal således ses bort fra boligudgiften for den anden lejlighed i tofamilieshuset i forbindelse med opgørelse af boligudgiften. Foretages der udlejning af den lejlighed, som pensionisten ikke selv bebor, medregnes overskuddet for den udlejede lejlighed imidlertid i husstandsindkomsten efter § 8 i det omfang, det indgår i den personlige indkomst.

Efter skattelovgivningen fordeles ejendomsværdien på de 2 selvstændige lejligheder. Ejendomsskatter medregnes som udgift i samme forhold som forholdet mellem ejendomsværdien for ejers bolig og den samlede ejendomsværdi. Det samme gælder renter og afdrag på lån med sikkerhed i ejendommen.

Benytter pensionisten eller et husstandsmedlem en del af boligen til erhvervsformål, gælder også samme regler som for et enfamilieshus, der ejes af pensionisten, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2, og punkt 82.

Den beregnede boligydelse udbetales efter § 31, stk. 2, som lån, jf. punkt 136 og 148.

Ejer pensionisten tofamilieshuset i sameje med andre, ansættes boligudgiften for den bolig, pensionisten bebor, til 2 gange ejendomsværdiskatten af boligværdien af pensionistens bolig efter lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2, og punkt 78.

Samme fremgangsmåde anvendes, hvis så stor en del af boligen anvendes til erhvervsformål af pensionisten eller af andre, altså også andre end husstandsmedlemmer, at skattemyndighederne har fastsat en særskilt ejendomsværdi for beboelsesdelen, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Den beregnede boligydelse udbetales efter § 32, stk. 1, nr. 3, med 40 pct. tilskud og 60 pct. lån, jf. punkt 136 og 148.

Flerfamilieshus

80. Ved et *flerfamilieshus* forstås en ejendom med mere end to lejligheder. Boligudgiften for en pensionist, der bor i en af lejlighederne i et flerfamilieshus, som pensionisten ejer eller har i sameje med andre, kan ikke opgøres efter de almindelige regler i § 17.

I de tilfælde, hvor der betales ejendomsværdiskat af boligværdien af pensionistens bolig, fastsættes boligudgiften til 2 gange ejendomsværdiskatten af boligværdien af pensionistens bolig efter lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, og punkt 78. Dette gælder i de fleste tilfælde, hvor der er 3-6 lejligheder i ejendommen.

Samme fremgangsmåde anvendes, hvis så stor en del af boligen anvendes til erhvervsformål af pensionisten eller af andre, altså også andre end husstandsmedlemmer, at skattemyndighederne har fastsat en særskilt ejendomsværdi for beboelsesdelen, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Betales der ikke ejendomsværdiskat af boligen, ansættes boligudgiften som den lejeværdi, som skattemyndighederne senest har fastsat, jf. § 3, stk. 2, i den nævnte bekendtgørelse.

Såfremt størrelsen af lejeværdien ikke foreligger, må udbetaling af boligydelse ske á conto, således at efterregulering skal foretages, når de endelige oplysninger foreligger. Den enkelte boligydelsesmodtager skal i forbindelse med udbetalingen af kommunen gøres opmærksom på, at der er tale om á conto udbetaling, og at regulering vil finde sted.

Hvis der ikke betales ejendomsværdiskat, og hvis skattemyndighederne ikke har fastsat en lejeværdi for pensionistens bolig eller beboelsesdel, fastsætter kommunalbestyrelsen boligudgiften efter et skøn. Den leje, som pensionisten

modtager ved udleje af de lejligheder, der i øvrigt findes i ejendommen, vil kunne være vejledende ved kommunalbestyrelsens skøn.

Den således opgjorte boligudgift benyttes herefter til beregning af boligydelse efter de almindelige regler. Den beregnede boligydelse udbetales ifølge § 32, stk. 1, nr. 4, med halvdelen som tilskud og halvdelen som lån, og for boligydelse ydet efter 1. januar 1996 som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån, jf. punkt 136 og 148.

Stuehus til en landbrugsejendom

81. Ved en landbrugsejendom forstås her en ejendom, der af vurderingsrådet er anset som en landbrugsejendom i henhold til § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. § 4 i bekendtgørelsen om boligudgift efter § 18. En landbrugsejendom, der ikke er vurderet som sådan, omfattes, uanset om der rent faktisk drives landbrug, således ikke af bestemmelserne om stuehuse.

For en pensionist, der bor i stuehus til en landbrugsejendom, benyttes en opgørelse, der følger de almindelige principper i § 17 i et vist omfang, jf. bekendtgørelsens § 5.

Renter og afdrag på lån i ejendommen opgøres efter reglerne i § 17, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 2. Det vil sige, at der som udgangspunkt medregnes 80 pct. af renter og afdrag på de lån, der er tinglyst med pant i hele landbrugsejendommen under ét på ansøgningstidspunktet. Disse 80 pct. af renter og afdrag nedsættes imidlertid som beskrevet i § 17, stk. 2, nr. 2, hvis kontantværdien af restgælden af de nævnte lån på

ansøgningstidspunktet overstiger 80 pct. af den kontante ejendomsvurdering af stuehuset for året forud for ansøgningstidspunktet, jf. punkt 70.

Eksempel:

80 pct. af stuehusets kontantværdi =	320.000 kr.		
kontantværdi af terminslånerestgæld	400.000 kr.	terminsydelse	35.000 kr.
kontantværdi af lånerestgæld vedr. tag til stuehus	200.000 kr.	terminsydelse	15.000 kr.
	600.000 kr.		50.000 kr.
Terminsydelse til medregning:			
$50.000 \times 0,8 \times 320.000 / 600.000 = \underline{21.333 \text{ kr.}}$ (der skal ikke ske afrunding).			

Vej- og kloakbidrag m.v. opgøres for hele landbrugsejendommen under ét, hvorefter der ud fra vurderingsrådets vurdering af stuehuset og af hele ejendommen foretages en opgørelse af, hvor stor en del af udgiften, der kan henføres til stuehuset.

Det beløb, der kan medregnes som udgift til ejendomsskatter, er den del af de på hele ejendommen pålignede ejendomsskatter for det år, boligydelsen vedrører.

Det beløb, der medregnes som udgifter til stuehusets drift og vedligeholdelse, er det for andre ejerboliger i § 17, stk. 1, nr. 4, angivne standardbeløb, jf. punkt 73.

Beregnet skat af overskud og beregnet skat af underskud, jf. § 17, stk. 1, nr. 5, og stk. 3, nr. 1, indgår ikke i beregningen af boligudgiften.

Indtægten ved udlejning af en del af stuehuset opgøres som for andre ejerboliger og fratrækkes de opgjorte udgifter, jf. i øvrigt punkt 75.

Den således opgjorte boligudgift benyttes herefter til beregning af boligydelse efter de almindelige regler. Den beregnede boligydelse udbetales ifølge § 32, stk. 1, nr. 5, med halvdelen som tilskud og halvdelen som lån, og for boligydelse ydet for boligstøtteåret 1996 eller senere som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån, jf. punkt 136 og 148.

Hvis pensionisten eller et andet medlem af husstanden anvender en så stor del af stuehuset til erhvervsformål, at skattemyndighederne har fastsat en særskilt ejendomsværdi for beboelsesdelen, benyttes ovenstående beregningsmåde ikke. I stedet anvendes 2 gange ejendomsværdiskatten af boligværdien af pensionistens bolig, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 4.

Anvender pensionisten eller et andet medlem af husstanden en del af stuehuset til erhvervsformål, men ikke så stor en del, at skattemyndighederne har fastsat en værdi for beboelsesdelen, opgøres boligudgiften på samme måde, som hvis stuehuset udelukkende anvendes til beboelse, hvorefter den reduceres med et beløb, der fastsættes af kommunalbestyrelsen efter et skøn over forholdet mellem beboelse og erhverv.

§ 19, hvorefter renter på lån i henhold til denne lov og lov om lån til betaling af ejendomsskatter ikke kan medregnes ved opgørelse af boligudgiften, gælder også ved opgørelse af boligudgiften for et stuehus til en landbrugsejendom.

Eksempel på beregning af boligudgift for en ejer af stuehus til landbrugsejendom.

<p>Bolig på 110 m², 2 personer. Beløbene: - kontant ejendomsvurdering, - ejendomsskatter og evt. vej- og kloakbidrag indberettes til edb-systemet som den forholdsmæssige størrelse, der vedrører stuehuset (er fastsat af vurderingsrådet). Beløbene: - kontantværdi af restgæld og - renter og afdrag indberettes til edb-systemet med de fulde størrelser. Beregningen er da som følger:</p>	
Renter og afdrag:	kr. 98.000
Medtagne renter og afdrag beregnes ud fra: 1.Reduktion til 80 pct.	
Kontant ejendomsvurdering	kr. 500.000
a) 80 pct. heraf	kr. 400.000
b) Kontantværdi af restgæld	kr. 680.000
2.Hvis beløb a) > beløb b), så yderligere reduktion med faktoren: beløb a) / beløb b).Beregningen foretages under ét, <u>uden</u> mellemresultat (idet der ikke må ske afrunding undervejs i beregningen):	
$98.000 \times (80 / 100) \times (400.000 / 680.000) =$	kr. 46.118
Vej- og kloakbidrag o.l.	kr. 800
Ejendomsskat	kr. 2.875

Standardbeløb, drift og vedligeholdelse (1998-niveau)	kr. 7.700
Fradrag i boligudgift	kr. 0
Boligudgift i alt	kr. 57.493
Heraf medregnes:	
-med 100 pct.: lejen for 85 m ²	kr. 44.426

Blandet beboelse og erhverv i enfamilieshus/ejerlejlighed, som pensionisten ejer og bebor

82. For en pensionist, der bor i et enfamilieshus eller en ejerlejlighed, som pensionisten ejer, opgøres boligudgiften som udgangspunkt direkte efter reglerne i § 17, jf. punkt 69-76.

Hvis pensionisten har udlejet en del af sin bolig, opgøres boligudgiften med fradrag af indtægterne ved udlejningen efter reglerne i § 17, stk. 3, nr. 2. Dette gælder, uanset om det udlejede benyttes til erhverv eller andet formål.

Benytter pensionisten eller et andet medlem af husstanden en del af boligen til erhvervsformål, gælder i stedet nedenstående regler fastsat efter lovens § 18, stk. 1, nr. 4, ved opgørelse af boligudgiften for erhvervsvirksomhed i de omhandlede ejerboliger.

Opgørelsesmetoden afhænger af, hvor stor en del af boligen, der benyttes til erhvervsformål.

Benyttes en del af boligen til erhvervsformål, og har skattemyndighederne fastsat en særskilt ejendomsværdi, ansættes boligudgiften til 2 gange ejendomsværdiskatten af boligværdien efter lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, jf. bekendtgørelsens § 6.

Dog fratrækkes eventuelle indtægter ved udlejningen, jf. punkt 84. Boligydelserne udbetales som 100 pct. lån, jf. § 32.

Anvender pensionisten eller et andet medlem af husstanden en del af boligen til erhverv, men ikke så stor en del, at skattemyndighederne har fastsat en værdi for beboelsesdelen, opgøres boligudgiften efter et skøn. Der kan i disse tilfælde tages udgangspunkt i boligudgiften efter de almindelige regler i § 17, jf. punkt 69-76. Herefter reduceres beløbet med et beløb, der er fastsat af kommunalbestyrelsen efter et skøn over forholdet mellem beboelse og erhverv, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 1.

Boligydelserne udbetales som 100 pct. lån.

Enfamilieshus/ejerlejlighed, to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende

83. Efter § 18, nr. 5, kan der fastsættes regler om ret til boligydelse for denne kategori af boligformer.

Bekendtgørelsen om opgørelse af boligudgiften efter § 18 i lov om individuel boligstøtte indeholder i § 7 bestemmelser om, hvordan boligudgiften skal opgøres for de omhandlede boligformer.

I bekendtgørelsen er det fastsat, at boligudgiften opgøres efter de almindelige regler i §§ 10-15, jf. kapitel 5.

Der er herved taget hensyn til, at kommunalbestyrelsen i henhold til disse regler har hjemmel til under visse omstændigheder at nedsætte boligudgiften eller bestemme, at boligydelsen ikke kan ydes eller kun kan udbetales med et nedsat beløb.

Boligydelse beregnes efter de almindelige regler på grundlag af den opgjorte boligudgift. Den beregnede boligydelse udbetales ifølge § 32, stk. 1, nr. 6, med 40 pct. tilskud og 60 pct. lån, jf. punkt 136 og 148.

Fælles regler

84. Kommunalbestyrelsen fastsætter efter §§ 8 og 9 i bekendtgørelsen om opgørelse af boligudgift efter § 18 boligudgiften og lejebeløb efter et skøn i følgende tilfælde:

1. hvis der ikke er fastsat en værdi for boligdelen af en bolig, hvor en del anvendes til erhvervsformål, jf. punkt 78-83,
2. hvis der er sket væsentlige ændringer af pensionistens benyttelse af boligen til erhvervsformål i forhold til den benyttelse, som skattemyndighederne har taget stilling til,
3. hvis pensionisten udlejer en del af sin bolig, uden at lejeindtægten er kommet til fradrag efter §§ 1-7 i den nævnte bekendtgørelse. Det af kommunalbestyrelsen fastsatte lejebeløb fratrækkes boligudgiften, jf. punkt 82. Dette kan forekomme, hvor boligudgiften er opgjort på grundlag af

ejendomsværdiskatten, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2, § 2, stk. 3, § 3, stk. 1, § 5, stk. 4, og § 6.

Kapitel 7

Fællesregler for opgørelse af boligudgiften

Indledning

85. I kapitel 4, 5 og 6 er redegjort for, hvorledes boligudgiften opgøres. Nedenfor redegøres for de fælles regler vedrørende opgørelsen af boligudgiften for henholdsvis lejere, andelshavere og ejere.

Arealnorm

§ 12. Ved beregning af boligstøtte nedsættes den boligudgift, der er opgjort efter §§ 10 og 11, i henhold til reglerne i stk. 2-6.

Stk. 2. Ved opgørelsen medregnes for en person boligudgiften pr. m² bruttoetageareal for 65 m². For hver af de øvrige personer i husstanden medregnes m²-udgiften for 20 m².

Stk. 3. Såfremt nogen af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede og boligen er egnet herfor, medregnes ved opgørelsen for en person boligudgiften pr. m² bruttoetageareal for 75 m². Stk. 2, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Modtager et husstandsmedlem døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, forøges det medregnede bruttoetageareal med 10 m². Stk. 2, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Såfremt et eller flere værelser fremlejes, fremlånes, udlejes eller anvendes til erhverv, fradrages der ved opgørelsen af arealet et areal, der mindst skal svare til den forholdsmæssige del af arealet efter antallet af værelser.

Stk. 6. For ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, og ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., nedsættes boligudgiften ikke efter stk. 2-4.

§ 13. Boligudgiften for pensionister ændres ikke efter § 12, hvis arealgrænserne overskrides som følge af,

- 1) at pensionistens ægtefælle dør,
- 2) at samlivet ophører ved
 - a) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
 - b) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
 - c) ægtefællens optagelse i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,
 - d) ægtefællens optagelse på plejehjem,

e) ægtefællens optagelse i boformer efter § 92 i lov om social service eller

f) bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte plejeboliger eller boformer eller på plejehjem under dennes indlæggelse på somatisk sygehus.

3) at en person, der havde fælles husstand med pensionisten, dør, eller

4) at husstandsfællesskabet ophører ved, at en person, der havde fælles husstand med pensionisten, optages i plejeboliger som nævnt i nr. 2, på plejehjem, eller i boformer efter § 92 i lov om social service eller ved bestemmelse om personens optagelse i de nævnte plejeboliger, boformer eller på plejehjem under dennes indlæggelse på somatisk sygehus.

Stk. 2. Det er en betingelse for at anvende bestemmelserne i stk. 1, nr. 3 og 4, at husstandsfællesskabet har bestået i de sidste fem år.

Stk. 3. Stk. 1, nr. 1, finder tilsvarende anvendelse, hvor en efterlevende ægtefælle bliver berettiget til social pension inden 6 måneder efter ægtefællens død.

86. I § 12 er fastsat en arealnorm, hvorefter den boligudgift, der danner udgangspunkt for beregning af boligstøtte, nedsættes, når boligens bruttoetageareal overstiger 65 m² for én person og 20 m² pr. person herudover. Reglen i § 12 gælder fra 1. januar 1997 for alle boligstøttemodtagere, idet overgangsbestemmelsen i den senere ophævede § 12a herefter ikke længere har virkning.

For husstande, der består af en person, beregnes boligudgiften efter lovens § 12, stk. 2, således, at der medregnes den fulde m²-leje for op til 65 m² af boligens areal.

Hvis der er flere personer i husstanden, medregnes den fulde leje for yderligere 20 m² pr. person omfattet af husstanden.

I § 12, stk. 5, er det præciseret, at der skal reduceres forholdsmæssigt i det areal, der danner grundlag for beregning af boligudgiften, såfremt et eller flere værelser fremlejes, fremlånes, udlejes eller anvendes til erhverv, således at der ved opgørelsen af arealet fradrages et areal, der mindst svarer til den forholdsmæssige del af arealet efter antallet af værelser.

Undtagelser fra arealnorm

87. Der gælder en række undtagelser fra den i punkt 86 beskrevne arealnorm, gældende for stærkt bevægelseshæmmede, jf. § 12, stk. 3, for modtagere af døgnhjælp efter lov om social service, jf. § 12, stk. 4, for beboere i ustøttede plejeboliger, jf. § 12, stk. 6 og for pensionister, jf. § 13.

Stærkt bevægelseshæmmede

88. Arealgrænsen efter § 12, stk. 2 (65 m² bruttoetageareal), forøges med 10 m² bruttoetageareal, såfremt nogen af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede, og boligen er egnet herfor. For hver af de øvrige personer i husstanden medregnes m²-udgiften for 20 m² på samme måde som for husstande uden stærkt bevægelseshæmmede personer.

Det er ikke en betingelse for at forøge arealgrænsen, at boligen er specielt indrettet med henblik på bevægelseshæmmede, blot den er egnet. Der stilles heller ikke krav om, at boligudgiften skal være specielt høj, for at bestemmelsen kan bringes i anvendelse. Der kan ikke gives en udtømmende opregning af, hvilke indretningsmæssige foranstaltninger, der skal være tilstede, for at de særlige regler om bevægelseshæmmede finder anvendelse. Afgørelsen heraf må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

Ved bedømmelsen af, om en person kan anses for at være bevægelseshæmmet i lovens forstand, skal der typisk lægges vægt på, om den pågældende har et handicap af motorisk art, som medfører, at den pågældende kun vanskeligt kan bevæge sig uden hjælpemidler som kørestol eller lignende og derfor kan have behov for en større bolig. En person, der kan bevæge sig uden hjælpemidler, som f.eks. en blind, vil således typisk ikke have behov for en sådan særlig indretning af boligen. Som et eksempel på et hjælpemiddel, der på linie med kørestol kan berettige til en forøget boligstøtte efter reglerne for stærkt bevægelseshæmmede kan nævnes personløft/lift til brug i f.eks. badeværelset. En person, der alene benytter rollator som hjælpemiddel, vil som udgangspunkt ikke kunne betragtes som stærkt bevægelseshæmmet. Afgørelsen af, om en person kan betragtes som stærkt bevægelseshæmmet efter boligstøtteloven må imidlertid bero på en konkret, individuel vurdering i det enkelte tilfælde, hvor ikke alene den faktiske brug af et hjælpemiddel er afgørende, men hvor der lægges vægt på

en helhedsvurdering af ansøgerens fysiske tilstand og behov for hjælpemidler til at komme omkring i boligen.

Modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service

89. Er et husstandsmedlem tilkendt døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, forøges det medregnede bruttoetageareal fra 1. januar 2000 med 10 m².

For svært bevægelseshæmmede, der har fået bevilliget døgnhjælp, vil arealgrænsen herefter udgøre 85 m².

For modtagere af døgnhjælp, der ikke er svært bevægelseshæmmede, udgør arealgrænsen 75 m².

Ved vurderingen af, om en tilbudt hjælp er døgnhjælp, kan der henvises til Socialministeriets vejledning om sociale tilbud til voksne med handicap, afsnit 7.3, » udmåling af hjælpen«. Det fremgår heraf, at døgnhjælp kan omfatte flere eller færre timer end 24 timer pr. døgn.

Det følger af vejledningens punkt 69, 3. afsnit, at udgangspunktet for hjælpen er, at den skal dække hele døgnet, men der er ikke noget til hinder for, at den pågældende får udmålt et mindre antal timer, hvis han/hun ønsker det. Det kan f.eks. være på grund af et ønske om at være alene nogle timer, eller fordi en pårørende f.eks. kan og vil påtage sig hjælpefunktionerne i nogle timer.

Om modtagere af døgnhjælp kan frasige sig hjælp i et større antal timer af døgnet og alligevel være at betragte som døgnhjælpsmodtagere, vil bero på en konkret vurdering

af den enkelte handicappedes behov, og om det er en forudsætning, at hjælperen skal kunne overnatte eller opholde sig i boligen om natten.

Reduktion af antallet af husstandsmedlemmer i pensionisthusstande

90. Efter reglerne i § 13 kan man i visse tilfælde undlade at ændre arealberegningen efter § 12, selv om arealgrænserne overskrides som følge af, at antallet af husstandsmedlemmer bliver formindsket. Undtagelsesreglen gælder for pensionister i boligstøttelovens forstand. Fra 1. januar 2003 gælder bestemmelsen således for folkepensionister og for førtidspensionister, hvis pension er tilkendt efter reglerne før førtidspensionsreformen, jf. punkt 10 og 13.

Boligudgiften nedsættes således ikke, hvis arealgrænsen overskrides på grund af de forhold, der er nævnt i § 13, stk. 1, nr. 1-4.

Efter § 13, stk. 1, nr. 1, nedsættes boligudgiften ikke, selv om der sker ændring i antallet af husstandsmedlemmer som følge af, at pensionistens ægtefælle dør. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse, hvor den efterlevende ægtefælle bliver berettiget til social pension inden 6 måneder efter ægtefællens død, jf. lovens § 13, stk. 3.

Boligudgiften nedsættes heller ikke i de tilfælde, hvor samlivet ophører ved ægtefællens optagelse i plejebolig (efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den hidtidige lov om boliger for ældre og personer med handicap, § 5, stk. 2, i lov om almene boliger § 1, stk. 5 i lov om leje eller § 143 a i lov om almene boliger vedtaget ved lov nr. 402 af 6.

juni 2002), ved ægtefællens optagelse på plejehjem eller i boformer efter § 92 i lov om social service til personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller ved bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte boliger under dennes indlæggelse på somatisk sygehus, jf. lovens § 13, stk. 1, nr. 2.

Ligeledes nedsættes boligudgiften ikke, når en person, med hvilken pensionisten har haft fælles husstand i mindst 5 år, dør, eller et husstandsfællesskab af samme varighed ophører ved, at den person, der har haft fælles husstand med pensionisten, optages i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den hidtidige lov om boliger for ældre og personer med handicap eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger, på plejehjem eller i boformer efter § 92 i lov om social service, eller ved bestemmelse om optagelse i de nævnte boliger under dennes indlæggelse på somatisk sygehus, jf. § 13, stk. 1, nr. 3-4.

Bestemmelserne omfatter alle personer, med hvem pensionisten har haft fælles husstand, dvs. søskende, børn, venner m.fl., som har opretholdt fælles husstand med pensionisten. Der vil normalt være tale om et husstandsfællesskab, når de pågældende personer rent faktisk opholder sig hos pensionisten og er med i den daglige husførelse. Folkeregistertilmelding er et indicium, der peger i retning af, at personen har husstandsfællesskab med pensionisten, men er ikke noget afgørende kriterium.

Den tilbageblevne part kan efter § 13 anses som pensionist, hvis pågældende modtog pensionen på tidspunktet for dødsfaldet eller plejehjemsanbringelsen m.v. Den tilbageblevne part anses også som pensionist, selv om den pågældende først får tillagt

pension på et senere tidspunkt, men med virkning fra før dødsfaldet eller plejehjemsanbringelsen mv.

Det er ikke nogen betingelse for at anvende § 13, at der inden ændringen i antallet af husstandsmedlemmer er udbetalt boligstøtte til husstanden.

Det er imidlertid en betingelse for at anvende § 13, at den tilbageblevne part søger om boligstøtte i umiddelbart tilknytning til ændringen i antallet af husstandsmedlemmer. Ansøgning indgivet indenfor 6 måneder kan betragtes som indgivet i umiddelbar tilknytning til ændringen.

De lempelige regler finder ikke anvendelse, hvis der flyttes til en anden bolig, eller hvis støttemodtageren overtager en hidtidig lejebolig som andels- eller ejerbolig. Det er endvidere en betingelse for at opretholde den lempeligere ordning efter § 13, at ordningen ikke afbrydes, f.eks. ved at pensionisten i en periode ikke er berettiget til boligstøtte eller i en periode reelt ikke modtager boligstøtte.

Endelig er det en forudsætning for at anvende § 13, at den tilbageblevne part rent faktisk bebor lejligheden på tidspunktet, hvor dødsfaldet eller plejehjemsanbringelsen m.v. finder sted.

Ustøttede plejeboliger

91. Efter § 7 i lov nr. 402 af 6. juni 2002 skal kommunalbestyrelsen senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen skal omdannes til ustøttede plejeboliger.

For sådanne ustøttede plejeboliger gælder ingen arealnorm. Der ydes boligstøtte til det fulde bruttoetageareal, jf. § 12, stk. 6.

Maksimum for den årlige boligudgift

§ 14. Den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtten beregnes, kan ikke overstige 53.300 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 8. Er der børn i husstanden, forhøjes beløbet således:

1 barn	5 pct.
2 børn	10 pct.
3 børn	15 pct.
4 eller flere børn	20 pct.

Stk. 2. Er nogen af husstandsmedlemmerne stærkt bevægelseshæmmede, og er boligen egnet herfor, forhøjes det i stk. 1, 1. pkt., nævnte maksimumsbeløb med 50 pct. De forhøjede beløb afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100.

Stk. 3. Er nogen af husstandsmedlemmerne modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service uden at være omfattet af stk. 2, forhøjes det i stk. 1, 1. pkt., nævnte maksimumsbeløb med 50 pct. Stk. 2, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse, anviser

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller

3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 5. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og

personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller

3) en egnet ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

92. I § 14 er der fastsat et maksimum for den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtten beregnes, på 53.300 kr. (1998-niveau). Dette beløb reguleres én gang årligt efter lovens § 72, stk. 1. Den boligudgift, der sammenholdes med lovens maksimum, er for lejere og andelshavere boligudgiften med tillæg og fradrag efter § 10 og med eventuelle reduktioner efter § 12, men før beregningsmæssigt tillæg efter § 21 og § 21a ved boligydelsesberegning, jf. punkt 130. For ejere er det tilsvarende den endeligt beregnede boligudgift, jf. § 17, der skal sammenholdes med maksimumsbeløbet.

Såfremt der er børn i husstanden, forhøjes maksimumsbeløbet med 5 pct. pr. barn, dog højst 20 pct.

Stærkt bevægelseshæmmede

93. Er nogen af husstandsmedlemmerne stærkt bevægelseshæmmede, og er boligen egnet herfor, forhøjes maksimumsbeløbet med 50 pct. Det er ikke en betingelse, at boligen er specielt indrettet med henblik på bevægelseshæmmede, blot den er egnet. Der henvises til punkt 88. Det forhøjede beløb afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 14, stk. 2.

Det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med børn kan ikke anvendes sammen med det forhøjede maksimumsbeløb for stærkt bevægelseshæmmede og for modtagere af døgnhjælp.

Ved bedømmelsen af, om en person kan anses for at være bevægelseshæmmet i lovens forstand, skal der typisk lægges vægt på, om boligstøtteansøgeren har et handicap af motorisk art, jf. punkt 88.

Hvis en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf er anvist en egnet bolig i alment byggeri eller en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig, beregnes boligstøtten til den fulde leje uden maksimum, jf. § 14, stk. 5.

Modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77

94. Er nogen af husstandsmedlemmerne modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, jf. punkt 89., uden at være svært bevægelseshæmmede, forhøjes maksimumsbeløbet på 53.300 kr. tilsvarende fra 1. januar 2000 med 50 pct.

Det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med børn kan ikke anvendes sammen med det forhøjede maksimumsbeløb for stærkt bevægelseshæmmede og for modtagere af døgnhjælp.

Boligydellesmodtagere, der anvises af kommunen

95. Efter § 14, stk. 4, finder maksimumsgrænsen ikke anvendelse i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen anviser en almen bolig til en person, der er berettiget til boligydelse. Maksimumsbeløbet finder heller ikke anvendelse, hvis kommunen anviser en ældrebolig, jf. den hidtidige lov om boliger for ældre og personer med handicap, til en person, der er berettiget til boligydelse. Endelig gælder maksimumsbeløbet heller ikke, hvis der anvises en ustøttet privat plejebolig. Har kommunalbestyrelsen overladt anvisningsretten til ejendommens ejer, kan maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift (og den årlige boligstøtte) fraviges, når kommunalbestyrelsen har tiltrådt dette.

Fravigelse af maksimum for boligudgiften omfattede indtil udgangen af 1996 ud over ældreboliger efter ældreboligloven alene ældreregnede almennyttige boliger.

Bestemmelsen i boligstøttelovens § 14, stk. 4, om fravigelse af den maksimale boligudgift gælder fra 1. januar 1997 i alle tilfælde, hvor en kommune efter denne dato anviser en almen bolig til en person, der er berettiget til boligydelse. Bestemmelsen om fravigelse af maksimum omfatter således ikke alene almene ældreboliger, herunder tidligere ældreboliger efter ældreboligloven, der 1. januar 1997 eller senere er blevet almene, men alle kategorier af almene boliger, hvortil en kommune anviser en person,

der er berettiget til boligydelse. Bestemmelserne gælder endvidere, hvor kommunen fremover anviser en person til en ældrebolig, der fortsat er omfattet af den tidligere ældreboliglov, dvs. en ældrebolig, der tilhører en selvejende institution, der ikke er omdannet til almen boligorganisation.

Bestemmelsen om fravigelse af den maksimale boligudgift omfatter derimod fortsat ikke andre typer af boliger. Hverken privatudlejet ældrebygget byggeri eller lette kollektivboliger, der ikke er omdannet til almene boliger, vil således være omfattet af reglerne om fravigelse af maksimum.

Det er de regler om fravigelse af maksimum, der er gældende på anvisningstidspunktet, der er afgørende for, om en person, der er berettiget til boligydelse, har krav på fravigelse af maksimum. En boligydelsesmodtager, der før 1. januar 1997 har fået anvist en let kollektivbolig, vil således ikke blive berettiget til fravigelse af maksimum, selv om boligen enten 1. januar 1997 eller senere bliver en almen bolig. Tilsvarende vil en boligydelsesmodtager, der efter udgangen af 1996 får anvist en let kollektivbolig, der fortsat tilhører en selvejende institution, ikke blive berettiget til fravigelse af maksimum, selvom boligen senere bliver konverteret til en almen bolig.

Særlig høj leje i forhold til indkomsten

96. Efter § 15 har kommunalbestyrelsen pligt til at foretage en nærmere undersøgelse af forholdene, herunder en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold, når:

1) Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.

2) Lejen forekommer særlig høj, og særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt særligt med henblik på opnåelse af boligstøtte.

§ 15 finder ligeledes anvendelse, når der sker væsentlige ændringer i boligstøttemodtagerens forhold, herunder indkomstforhold.

Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten

97. Når lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, påhviler det kommunalbestyrelsen at foretage en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes personlige og økonomiske forhold og ud fra denne vurdering bestemme, om boligstøtte kan ydes.

Da det er lovens formål at yde boligstøtte, når indtægten er lav i forhold til lejen, kan kommunalbestyrelsen kun anvende bestemmelsen, når der foreligger ganske særlige forhold, som gør det urimeligt, at der ydes boligstøtte eller fuld boligstøtte.

En vurdering efter § 15, 1. pkt., falder i to faser. Først foretages en vurdering af, om lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, og dernæst såfremt dette er tilfældet en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes personlige og økonomiske forhold.

Ved begge vurderinger lægges den *faktiske leje* til grund, uanset om denne overstiger maksimumslejen.

Ved den første vurdering lægges den *beregnete husstandsindkomst*, jf. § 8, til grund.

Ved den efterfølgende vurdering lægges derimod vægt på den *indkomst, der rent faktisk er til stede*, jf. nedenfor.

Den efterfølgende vurdering skal rumme både personlige og økonomiske forhold. Da der er tale om en skønsmæssig vurdering, vil der derfor i forbindelse med vurderingen af husstandens økonomiske situation være tale om en friere vurdering af, om indkomstgrundlaget rækker til den relevante faktiske husleje. Der er tale om en samlet vurdering af, om *det indkomstgrundlag, der rent faktisk er til stede*, gør det muligt for den pågældende husstand at bebo den pågældende bolig.

Erfaringsmæssigt vil f.eks. enlige med børn have relativt lave indkomster opgjort efter det almindelige indkomstbegreb, uden at dette betyder, at en almindelig vurdering af husstandens budget fører til, at der ikke er grundlag for at give støtte.

Således vil børnefamilieydelse m.v. samt eventuelt bolig- eller forsørgertillæg efter § 34 i lov om en aktiv socialpolitik, der ikke er medregnet i opgørelsen af husstandsindkomsten, kunne tages i betragtning i forbindelse med vurderingen af den samlede økonomiske situation. Kommunen må imidlertid samtidig tage i betragtning, at disse beløb udbetales med det formål at kompensere fra en række udgifter for husstanden.

En vurdering af indkomstens varighed kan ligeledes være af betydning, f.eks. hvis der i nær fremtid forventes et ændret indtægtsgrundlag eller bortfald af specifikke faste udgifter.

Ud over den økonomiske vurdering vil en række andre forhold kunne indgå i bedømmelsen af, om boligstøtte kan ydes på trods af, at lejen overstiger halvdelen af den beregnede husstandsindkomst. De forhold, der taler imod tildeling af boligstøtte, kan være:

- at indkomsten er nedbragt gennem skattemæssige fradrag, der efter forholdene er unormale, og fradragene ikke modsvares af samtidige og tilsvarende udgifter for boligtageren. Kommunen har som udgangspunkt ikke pligt til i alle tilfælde at acceptere støttemodtagerens budget, men må, såfremt kommunen finder det sandsynliggjort, at budgettet ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, kunne kræve en nærmere dokumentation,
- at huslejen vil beslaglægge så stor en del af indkomsten, at det må anses for nødvendigt, at kommunen derudover vil skulle yde støtte i henhold til anden lovgivning, for at husstanden kan bebo lejligheden,
- at husstanden i forvejen bebor eller uden vanskeligheder vil kunne skaffe sig en lejlighed med en lavere leje, og denne lejlighed må anses for en passende bolig for husstanden. Såfremt støttemodtageren efter kommunalbestyrelsens skøn har mulighed for at skaffe sig en passende og billigere bolig, medfører dette dog ikke nogen forpligtelse for kommunen til at skaffe en sådan bolig,

- at en person, der ikke er husstandsmedlem, og hvis indtægt derfor ikke indgår i beregningsgrundlaget, må antages væsentligt at bidrage til husstandens opretholdelse, f.eks. ved den ene ægtefælles ophold i udlandet. Det er uden betydning, hvorfor en person, der ikke er husstandsmedlem, bidrager til husstandens opretholdelse. Det afgørende er, om nogen uden for den i loven definerede husstand bidrager til husstandens indtægt, uden at denne persons indkomst dog indgår i beregningsgrundlaget.

Såfremt en undersøgelse i henhold til § 15 fører til, at der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke bør ydes støtte efter lovens almindelige regler, skal kommunalbestyrelsen afslå at yde boligstøtte eller lade boligstøtte udbetale med et nedsat beløb.

Om kommunal anvisning af boliger til flygtninge er i integrationslovens § 12 fastsat:

»Den anviste bolig skal være passende i forhold til den enkelte flygtnings behov. Lejen for den anviste bolig må ikke overstige halvdelen af husstandsindkomsten. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde anvise en bolig med en leje, der overstiger halvdelen af husstandsindkomsten. Kommunalbestyrelsen kan i så fald ikke nægte at yde fuld støtte i medfør af § 15 i lov om individuel boligstøtte.«

Ombudsmanden har vedrørende behandlingen af sager om § 15 udtalt, jf. FOB 1994.323, at bestemmelsen i boligstøttelovens § 15 indebærer, at kommunalbestyrelsen i de tilfælde, hvor fuld boligstøtte afslås, har pligt til at vurdere, om der i stedet kan ydes delvis støtte. I den konkrete sag anså ombudsmanden det for beklageligt, at det ikke af kommunens og ankenævnets afgørelser fremgik, om det

havde været overvejet at yde støtte med et nedsat beløb. Såfremt spørgsmålet havde været overvejet, var det beklageligt, at afgørelserne ikke var begrundet på dette punkt.

Såfremt husstandsindkomsten faktisk overstiger to gange lejen, er der ikke i § 15, 1. pkt., hjemmel til at afslå at yde boligstøtte, medmindre lejeaftalen er tilrettelagt med henblik på opnåelse af boligstøtte, og lejen er særlig høj, jf. nedenfor.

Særlig høj leje

98. Bestemmelsen i § 15, 2. pkt., tager sigte på den situation, hvor *lejen ikke* overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, men *dog forekommer særlig høj, og der foreligger særlige forhold* i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, der tyder på, at aftalen tilsigter opnåelse af boligstøtte som et primært formål.

Det er en betingelse for at bringe § 15, 2. pkt., i anvendelse, at *lejen forekommer særlig høj*.

Boligtageren vil efter omstændighederne være omfattet, når boligstøtte søges efter afhændelse af en ejerbolig, og ansøgeren bliver boende i samme bolig som lejer, og der i øvrigt er nær forbindelse mellem lejer og udlejer.

Kapitel 8

Beregning af boligsikring

Indledning

99. Ved lov nr. 1002 af 23. december 1998 er beregningsreglerne for boligsikring og boligydelse væsentligt ændret.

Den nye boligstøtteberegning BS-2000 indføres gradvist over en overgangsperiode fra 1. januar 2000 og har først virkning fuldt ud fra 1. januar 2004.

De nye beregningsregler for boligsikring fra 2004 er fastsat i § 22 og er beskrevet nedenfor i punkt 100-112.

For overgangsperioden 1. januar 2000 31. december 2003 er beregningsregler og satser for hvert enkelt år fastsat i § 22 a, jf. nedenfor punkt 113-120.

For personer, der tilkendes førtidspension efter førtidspensionsreformens regler, der træder i kraft den 1. januar 2003, gælder på visse områder særlige beregningsregler for boligsikring. Disse er beskrevet i punkt 110 og 124. Det samme gælder fra 1. januar 2003 for stærkt bevægelseshæmmede, jf. punkt 111 og 125 og for modtagere af døgnhjælp, jf. punkt 112 og 126.

Boligsikringsberegning fra 1. januar 2004 BS 2000

§ 21. Boligydelse beregnes som forskellen mellem på den ene side 75 pct. af den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med et tillæg på 4.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 10, og på den anden side 22,5 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 over en indkomstgrænse på 95.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 11. Er der mere end ét barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen efter 1. pkt. med 25.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 12, for hvert barn ud over ét barn op til og med fire børn.

Stk. 2. Uanset stk. 1 skal boligydelsesmodtageren dog af sin boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, mindst selv betale et beløb svarende til 11 pct. af sin husstandsindkomst, jf. § 8, dog mindst 10.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

Stk. 3. For årene 2000-2003 beregnes boligydelse dog efter § 21 a.

§ 23. Den årlige boligstøtte kan ikke være større end 28.116 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 14. Hvis der i husstanden er 4 eller flere børn, forhøjes maksimumsbeløbet dog med 25 pct. Hvis boligen er egnet for og bebos af stærkt bevægelseshæmmede, forhøjes det i 1. pkt. nævnte maksimumsbeløb med 50 pct. Tilsvarende forøges det i 1 pkt. nævnte maksimumsbeløb med 50 pct., såfremt nogen af husstandsmedlemmerne er modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service uden at være omfattet af 3. pkt.

..

Stk. 3. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmed, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller
- 3) en egnet ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 4. Den i stk. 1 nævnte grænse kan fraviges, når der i enkeltstående konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger helt særlige omstændigheder,

vedrørende støttemodtagerens økonomiske og personlige forhold, der kan begrunde en højere boligstøtte. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 1. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 24. Boligstøtten beregnes til et årligt kronebeløb, der er deleligt med 12.

§ 30. Den beregnede boligydelse for lejere udbetales som tilskud.

..

§ 33. Der kan ikke udbetales boligsikring og boligydelse i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 18.

100. Hovedsigtet med den ny beregningsmodel BS 2000 er at forenkle boligstøttereglerne og samtidigt skabe et system, der i højere grad motiverer støttemodtagerne til at økonomisere med boligforbruget.

I den konkrete udmøntning af disse målsætninger er det endvidere tilstræbt at undgå en væsentlig forøgelse af samspilsproblemerne dvs. det forhold, at en indkomstforøgelse fører til såvel forøget skat som fald i flere forskellige offentlige ydelser at opnå en besparelse ved fuld gennemførelse af reformen og at sikre modtagerne mod drastiske støttetab.

Efter modellen beregnes boligsikring i den fuldt gennemførte boligstøttereform som *en andel af huslejen minus en andel af indkomsten.*

Nye beregningsprincipper

101. Boligsikring kan som udgangspunkt kun ydes til lejere, jf. kapitel 1. Boligsikring kan dog ydes til ejere og andelshavere i det omfang, disse er berettiget til boligstøtte i medfør af de særlige regler om bofællesskaber, jf. lovens kapitel 4a.

Boligsikring beregnes som beskrevet i § 22 som en andel af lejen minus en andel af indkomsten.

Huslejeandelen for boligsikringsmodtagere er fastsat til 60 pct.

Indkomstandelen er fastsat som 18 pct. af indkomsten over en særlig progressionsgrænse. For husstande med indkomst under progressionsgrænsen sker der således ikke noget indkomstafhængigt fradrag i boligsikringen.

Progressionsgrænsen udgør 95.000 kr. årligt (1998-niveau) med tillæg af 25.000 kr. pr. barn for det 2.-4. barn i husstanden.

Som noget nyt er de hidtidige minimale grænsebeløb erstattet af en mindste egenbetaling. Mindsteegenbetalingen for boligsikringsmodtagere udgør 16.000 kr. (1998-niveau).

Boligsikring beregnes således fra 1. januar 2004 som 60 pct. af boligudgiften minus 18 pct. af indkomsten over progressionsgrænsen, idet boligsikringsmodtageren dog altid selv skal betale mindst 16.000 kr. af sin boligudgift.

Beregning af boligsikring forudsætter som hidtil kendskab til ansøgerens boligudgift og husstandsindkomst, husstandens størrelse, herunder antallet af børn, boligens bruttoetageareal samt antallet af værelser.

Fremgangsmåden ved beregning af boligsikring kan i hovedtræk skitseres således:

Først opgøres ansøgerens boligudgift. Boligudgiften for lejere opgøres efter §§ 10-12, jf. nedenfor punkt 102.

Derefter opgøres husstandsindkomsten, jf. nedenfor punkt 103.

Endelig fastlægges den progressionsgrænse, der gælder for husstanden.

Når boligudgiften, indkomsten og progressionsgrænsen er fastlagt, kan boligsikringen beregnes som 60 pct. af den årlige boligudgift minus 18 pct. af indkomsten over progressionsgrænsen. *Huslejeandel minus indkomstandel.*

Boligsikringsmodtageren skal dog altid selv betale mindst 16.000 kr. af sin boligudgift.

Den herefter beregnede boligsikring kan ikke overstige det i loven fastsatte maksimum for den årlige boligstøtte.

For husstande uden børn kan boligsikringen ikke overstige 15 pct. af boligudgiften (beregningslejen), jf. § 22, stk. 3.

Huslejeandel opgørelse og beregning af boligudgiften

102. Boligsikringens ene hovedelement er en huslejeandel på 60 pct. af boligudgiften, jf. § 22, stk. 1.

Boligudgiften opgøres som anført i §§ 10-15 for lejere. Der henvises til kapitel 4 og 7.

Den boligudgift, der herefter danner udgangspunkt for beregning af boligstøtten, nedsættes, når boligens bruttoetageareal overstiger 65 m² for 1 person i husstanden og 20 m² pr. person herudover (arealnorm).

Endelig gælder et maksimum for den årlige boligudgift, der kan indgå i boligsikringsberegningen, på 53.300 kr. (1998-niveau), jf. punkt 92.

Maksimumsbeløbet forhøjes med 5 pct. pr. barn i husstanden, dog højst 20 pct.

Hvis maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift (beregningsleje), jf. § 14, er mindre end boligudgiften, jf. §§ 10-12, beregnes boligsikringen på grundlag af 60 pct. af den maksimale boligudgift.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 110-112.

Indkomstandel indkomst og progressionsgrænse

103. Det andet hovedelement i boligsikringsberegningen er det indkomstafhængige beløb indkomstandelen der udgør 18 pct. af husstandsindkomsten over progressionsgrænsen, jf. 22, stk. 1.

De enkelte husstandsmedlemmers husstandsindkomst opgøres hver for sig efter de i § 8 beskrevne regler for opgørelse af den forventede indkomst, jf. punkt 20-27.

For børn gælder, at hvert barns opgjorte indkomst nedsættes med 13.400 kr. (1998-niveau).

Progressionsgrænsen er fastsat til 95.000 kr. Hertil lægges 25.000 kr. for hvert barn ud over 1 barn op til og med 4 børn. For en husstand med 3 børn er progressionsgrænsen således 145.000 kr.

Mindste egenbetaling

104. Uanset ovenstående boligsikringsberegning skal boligsikringsmodtageren dog efter § 22, stk. 2, altid selv betale mindst 16.000 kr. årligt (1998-niveau) af sin boligudgift opgjort efter §§ 10-15, jf. kapitel 4; dvs. efter eventuelt tillæg for vedligeholdelse m.v. og efter eventuelle fradrag for fremleje, overskydende areal m.v.

Hvis beregning af huslejeandel minus indkomstandel indebærer, at støttemodtageren selv skal betale et mindre beløb i boligudgift efter boligsikring, nedsættes boligsikringen således, at egenbetalingen udgør 16.000 kr., se eksempel 1 i punkt 109.

Maksimum for den årlige boligsikring

105. Den årlige boligsikring kan efter § 23 ikke overstige 28.116 kr. (1998-niveau). Maksimumsbeløbet forhøjes med 25 pct., hvis der i husstanden er 4 eller flere børn.

Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Grænsen for maksimum kan fraviges, når der i enkeltstående konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en

højere støtte. Fravigelse fra maksimum kan kun ske ved individuelle, konkret begrundede forhold, jf. punkt 133, hvor grænserne herfor beskrives nærmere.

For boligsikringshusstande uden børn kan boligsikring som hidtil ikke overstige 15 pct. af boligudgiften (beregningslejen), jf. § 22, stk. 3.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 110-112.

Afrunding

106. Den beregnede årlige boligsikring afrundes til nærmeste med 12 delelige beløb, jf. § 24.

Tilskud til lejere

107. Den beregnede boligsikring udbetales som tilskud, jf. § 30. Der kan ikke udbetales boligsikring i form af tilskud, hvis det beregnede tilskud er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 33.

Hvis en boligsikringsansøger vil være berettiget til et tilskud på mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke, se dog punkt 371 om minimum for udbetaling af kompensationsbeløb.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 110-112.

Kompensationsbeløb

108. Hvis boligsikring for en støttemodtager på grund af en ændring af boligstøtteleven reduceres med mere end 1.000 kr. på årsbasis, ydes udover den beregnede boligsikring efter § 22 tillige kompensationsbeløb efter § 83, jf. kapitel 20, hvor reglerne om beregning af kompensationsbeløb er nærmere beskrevet.

Eksempler på beregning af boligsikring i 2004

109. Det antages i eksemplerne, at der er foretaget reduktion for overskydende m², hvis lejligheden er for stor i forhold til antallet af personer. Alle beløb er i 1998-niveau.

Eksempel 1

Boligsikringshusstand bestående af enlig:	
Leje	30.000 kr.
Tillæg for indvendig vedligeholdelse (50m ²) 38,50 kr. x 50	1.925 kr.
Beregningsleje	31.925 kr.
Maksimal boligudgift	53.300 kr.
Husstandsindkomst	100.000 kr.
Progressionsgrænse	95.000 kr.
Huslejeandel: 60 pct. leje	19.155 kr.
Indkomst over progressionsgrænsen	5.000 kr.
Indkomstandel: 18 pct. (5.000) kr.	900 kr.

Boligsikringsberegning § 22 stk. 1: 19.155 kr. 900 kr.	18.255 kr.
Egenbetaling 31.925 - 18.255 =	13.670 kr.
Mindste egenbetaling	16.000 kr.
Boligsikring reduceres, § 22, stk. 2, reduceres, så mindste egenbetaling er 16.000 kr. : 31.925 - 16.000 kr. =	15.925 kr.
Månedlig boligsikring	
Boligsikring til husstande uden børn kan maksimalt udgøre 15 pct. af beregningslejen, jf. § 22, stk. 3. Boligsikring 31.925 x 15 pct. =	4.788 kr.
Afrunding	4.788 kr.
Månedlig boligsikring	399 kr.

Eksempel 2

Boligsikringshusstand bestående af 1 voksen og 2 børn	
Beregningsleje	48.000 kr.
Maksimal boligudgift	53.300 kr.
Husstandsindkomst	222.000 kr.
Progressionsgrænse 95.000 + 25.000 kr.	120.000 kr.
Huslejeandel: 60 pct. leje	28.800 kr.
Indkomst over progressionsgrænsen 222.000 - 120.000 kr. =	102.000 kr.

Indkomstandel: 18 pct. x 102.000 kr.	18.360 kr.
Boligsikringsberegning, § 22, stk. 1: 28.800 kr.- 18.360 kr.	10.440 kr.
Mindste egenbetaling	16.000 kr.
Egenbetaling 48.000 10.440 kr. =	37.560 kr.
Egenbetalingen overstiger mindsteegenbetalingen	
Boligsikring	10.440 kr.
Afrunding	10.440 kr.
Månedlig boligsikring	870 kr.

Boligsikring til førtidspensionister

110. For førtidspensionister, der er tilkendt førtidspension efter reglerne i førtidspensionsreformen, der træder i kraft den 1. januar 2003, gælder på visse områder særlige regler for beregning af boligsikring. Det samme gælder personer som modtager en tilsvarende udenlandsk pension, som omfattet af EF-rådets forordning nr. 1408/71.

Der gælder følgende særregler om boligsikring for førtidspensionister:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22, stk. 3, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem modtager førtidspension.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

For førtidspensionister, der er stærkt bevægelseshæmmede og/eller modtager døgnhjælp gælder herudover de særregler, der er fastsat for denne personkreds, jf. punkt 111 og 112.

For førtidspensionister, der er tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003, eller hvor sag om førtidspension er påbegyndt før denne dato, udbetales som hidtil boligydelse efter samme regler som for folkepensionister. Boligyldelse ydes i stedet for boligsikring, uanset om førtidspensionisten først søger om boligstøtte efter udgangen af 2002 og uanset senere flytning.

Boligsikring til stærkt bevægelseshæmmede

111. For personer, der er stærkt bevægelseshæmmede, jf. punkt 88 og har en bolig, der er egnet herfor gælder:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22, stk. 3, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmed og boligen er egnet herfor.

Det årlige maksimum for boligsikring på 28.116 kr. (1998-niveau) forhøjes med 50 pct. jf. § 23, stk. 1, hvis et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmet og boligen er egnet herfor. Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Hvis en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf er anvist en egnet bolig i alment byggeri eller en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig, beregnes boligstøtten uden maksimum, jf. § 23, stk. 3.

Herudover forøges det maksimale areal, hvortil støtte ydes, jf. punkt 88., og maksimum for den årlige boligudgift, jf. i punkt 93.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

Boligsikring til modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77

112. For modtagere af døgnhjælp, jf. punkt 89 gælder:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22, stk. 3, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem modtager døgnhjælp.

Det årlige maksimum for boligsikring på 28.116 kr. (1998-niveau) forhøjes med 50 pct. jf. § 23, stk. 1, hvis et husstandsmedlem modtager døgnhjælp. Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Herudover forøges det maksimale areal, hvortil støtte ydes, jf. punkt 89, og maksimum for den årlige boligudgift, jf. i punkt 94.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

Beregning af boligsikring i årene 2000-2003

§ 22 a. Boligsikring beregnes i årene 2000-2003 efter stk. 4 som en procentdel af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, og et grænsebeløb opgjort efter stk. 2 og 3, jf. dog stk. 5 og 6.

Stk. 2. Ved boligsikring beregnes i årene 2000-2003 et grænsebeløb, der udgør:

- 1) 2000: 9 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 108.000 kr. og 25 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 6.480 kr.
- 2) 2001: 7 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 103.000 kr. og 26,1 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 4.860 kr.
- 3) 2002: 5 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 100.000 kr. og 27,3 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 3.240 kr.
- 4) 2003: 2 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 95.200 kr. og 28,6 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 1.620 kr.

Stk. 3. Er der mere end ét barn i husstanden, forøges indkomstgrænserne for forhøjelse af grænsebeløbet efter stk. 2, nr. 1-4, med 25.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 12, for hvert barn ud over ét barn op til og med fire børn. Indkomstgrænserne efter stk. 2 for forhøjelse af grænsebeløbet reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 11. Grænsebeløbets mindstebeløb efter stk. 2 reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 13.

Stk. 4. Den årlige boligsikring udgør:

- 1) 2000: 72 pct. af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. kapitel 2, og grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

2) 2001: 69 pct. af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. kapitel 2, og grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

3) 2002: 66 pct. af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. kapitel 2, og grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

4) 2003: 63 pct. af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, og grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

Stk. 5. Uanset stk. 4 skal boligsikringsmodtageren dog af sin boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, mindst selv betale 16.000 kr., jf. § 72 stk. 1, nr. 13.

Stk. 6. For husstande uden børn kan boligsikringen ikke overstige 15 pct. af boligudgiften, jf. kapitel 2 og 3. Dette gælder dog ikke, hvis

1) et husstandsmedlem modtager førtidspension,

2) et husstandsmedlem er stærkt bevægelsehæmmet og boligen er egnet herfor eller

3) et husstandsmedlem modtager døgnhjælp efter § 77 i lov om social service.

Se i øvrigt §§ 23-24, 30, stk. 1 samt 33 ad punkt 100-112.

113. De nye beregningsregler for boligsikring BS-2000, jf. punkt 100-112, indføres over en 5-årig periode fra 1. januar 2000, således at reglerne er fuldt ud gennemført fra 1. januar 2004.

I § 22a er fastsat de beløb og satser, der gælder for boligsikringsberegningen i årene 2000 2003 med henblik på en gradvis indførelse af BS-2000.

Bestemmelsen tager udgangspunkt i den hidtil gældende boligstøttelevs § 22 og det heri fastsatte grænsebeløbssystem.

Boligsikring beregnes således i årene 2000 2003 efter § 22a, stk. 1, jf. stk. 4, som udgangspunkt som en procentdel af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift og på den anden side et grænsebeløb opgjort efter § 22a, stk. 2 og 3.

De gældende satser og beløb ændres efter § 22a gradvist i årene 2000 2003 og tilnærmes de nye satser og beløb. Sidste led i indfasningen af det nye beregningssystem sker ved årsskiftet 2003 / 2004 således, at de nye beregningsregler efter § 22 fuldt ud gælder fra 1. januar 2004, jf. punkt 100. De nye regler om mindste egenbetaling og omlægning af det hidtidige børnefradrag til et tillæg til progressionsgrænsen er dog indført fuldt ud fra 1. januar år 2000 og indgår således fuldt ud i beregningen i hele overgangsfasen, jf. § 22a, stk. 3 og stk. 5.

Beregningsprincipper

114. Boligsikring kan som udgangspunkt kun ydes til lejere, jf. kapitel 1. Dog kan boligsikring ydes til ejere og andelshavere i det omfang, disse har ret til boligstøtte efter de særlige regler om bofællesskaber, jf. lovens kapitel 4a.

Boligsikring beregnes i årene 2000 2003 som beskrevet i § 22a.

Boligsikring beregnes som hovedregel som en procentdel af differencen mellem på den ene side den årlige boligudgift (beregningslejen) og på den anden side det i § 22a fastsatte grænsebeløb for det pågældende år.

Beregning af boligsikring forudsætter kendskab til ansøgerens boligudgift og husstandsindkomst, husstandens størrelse, herunder antallet af børn, boligens bruttoetageareal samt antallet af værelser.

Fremgangsmåden ved beregning af boligsikring kan i hovedtræk skitseres således:

Først opgøres ansøgerens boligudgift. Boligudgiften for lejere opgøres efter §§ 10-15, jf. nedenfor punkt 115.

Derefter opgøres husstandsindkomsten, jf. nedenfor punkt 116.

Endelig skal der beregnes et grænsebeløb. Grænsebeløbet er udtryk for det beløb, ansøgeren mindst selv skal betale af sin boligudgift. Grænsebeløbet udgør en vis procentdel af husstandsindkomsten. Procentdelen varierer fra år til år i overgangsperioden, jf. § 22a, stk. 2.

Grænsebeløbet beregnes med baggrund i ansøgerens og dennes husstands samlede husstandsindkomst. Ved opgørelse af grænsebeløbet har det betydning, hvor mange børn der er i husstanden, idet der foretages fradrag i hvert barns indkomst, jf. § 8, og idet grænsebeløbet forhøjes for hvert barn ud over 1 barn til og med 4 børn, jf. § 22a, stk. 3.

Når boligudgiften og grænsebeløbet er fastlagt, kan boligsikringen beregnes som en procentdel af differencen mellem den årlige boligudgift (beregningslejen) og grænsebeløbet, jf. 22a, stk. 4.

Boligsikringsmodtageren skal dog altid selv mindst selv betale 16.000 kr. årligt af sin boligudgift, jf. § 22a, stk. 5.

Den herefter beregnede boligsikring kan ikke overstige det i loven fastsatte maksimum for den årlige boligstøtte.

For husstande uden børn kan boligsikringen ikke overstige 15 pct. af boligudgiften (beregningslejen), jf. § 22a, stk. 6.

Beregningen af boligsikring i årene 2000 2003 samt 2004 fremgår af nedenstående oversigt:

(Alle beløb er anført i 1998-niveau)

2000

Boligsikring = 72 pct. af (huslejen ÷ grænsebeløbet), hvor grænsebeløbet = 9 pct. af indkomst op til 108.000 kr. + 25 pct. af indkomst over 108.000 kr.

Grænsebeløbet udgør altid mindst 6.480 kr.

Modtageren skal altid selv betale mindst 16.000 kr.

2001

Boligsikring = 69 pct. af (huslejen ÷ grænsebeløbet), hvor grænsebeløbet = 7 pct. af indkomst op til 103.000 kr. + 26,1 pct. af indkomst over 106.000 kr.

Grænsebeløbet udgør altid mindst 4.860 kr.

Modtageren skal altid selv betale mindst 16.000 kr.

2002

Boligsikring = 66 pct. af (huslejen ÷ grænsebeløbet), hvor

grænsebeløbet = 5 pct. af indkomst op til 100.000 kr. + 27,3 pct. af indkomst over 100.000 kr.

Grænsebeløbet udgør altid mindst 3.240 kr.

Modtageren skal altid selv betale mindst 16.000 kr.

2003

Boligsikring = 63 pct. af (huslejen ÷ grænsebeløbet), hvor grænsebeløbet = 2 pct. af indkomst op til 95.200 kr. + 28,6 pct. af indkomst over 95.200 kr.

Grænsebeløbet udgør altid mindst 1.620 kr.

Modtageren skal altid selv betale mindst 16.000 kr.

2004

Boligsikring = 60 pct. af huslejen ÷ 18. pct. af indkomst over 95.000 kr.

Modtageren skal altid selv betale mindst 16.000 kr.

Opgørelse og beregning af boligudgiften

115. Boligudgiften opgøres som anført i §§ 10-15 for lejere. Der henvises til kapitel 4 og 7.

Den boligudgift, der herefter danner udgangspunkt ved beregning af boligstøtten, nedsættes, når boligens bruttoetageareal overstiger 65 m² for en person i husstanden og 20 m² pr. person herudover (arealnrm).

Endvidere gælder et maksimum for den årlige boligudgift, der kan indgå i boligsikringsberegningen på 53.300 kr. (1998-niveau), jf. punkt 92.

Maksimumbeløbet forhøjes med 5 pct. pr. barn i husstanden, dog højst 20 pct.

Hvis maksimumbeløbet for den årlige boligudgift (beregningsleje), jf. § 14, er mindre end boligudgiften, jf. §10-12, beregnes boligsikringen som en procentdel af differencen mellem den maksimale boligudgift (beregningslejen) og grænsebeløbet.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 124-126.

Beregning af grænsebeløbet

116. Ved boligsikring beregnes et grænsebeløb, der i 2000 opgøres som 9 pct. af husstandsindkomsten, jf. § 8, op til en indkomstgrænse på 108.000 kr. (1998-niveau) og 25 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Indkomstgrænsen forhøjes med 25.000 kr. (1998-niveau) for hvert barn udover 1 barn op til og med 4 børn, jf. § 22a, stk. 3.

De enkelte husstandsmedlemmers indkomst opgøres hver for sig efter de i § 8 beskrevne regler for opgørelse af den forventede indkomst, jf. punkt 20-27.

For børn gælder, at hvert barns indkomst nedsættes med 13.400 kr. (1998-niveau).

Grænsebeløbet kan i år 2000 ikke være mindre end 6.480 kr. (1998-niveau).

Hvis det beregnede grænsebeløb er mindre end minimumsgrænsebeløbet, sættes grænsebeløbet op til dette beløb. Dette kan være aktuelt, hvis ansøgerens indkomst er meget lav på grund af skattemæssige fradrag eller måske direkte negativ, f.eks. som følge af et fradragsberettiget underskud i ansøgerens erhvervsvirksomhed, jf. i denne forbindelse punkt 96-98 om forholdet mellem boligudgift og husstandsindkomst.

Der kan ikke udbetales boligstøtte, hvis den opgjorte boligudgift (beregningsleje) er mindre end grænsebeløbet. Om kompensationsbeløb i denne forbindelse, jf. punkt 371.

I 2001 opgøres grænsebeløbet som 7 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 103.000 kr. og 26,1 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 4.860 kr.

I 2002 opgøres grænsebeløbet som 5 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 100.000 kr. og 27,3 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 3.240 kr.

I 2003 opgøres grænsebeløbet som 2 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 95.200 kr. og 28,6 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 1.620 kr.

Indkomstgrænsen forhøjes også i årene 2001-2003 med 25.000 kr. for det 2.-4. barn i husstanden.

Udbetalingsprocent

117. Boligsikringen udgør en procentdel (udbetalingsprocenten) af differencen mellem lejen og grænsebeløbet.

Udbetalingsprocenten udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 72 pct., 69 pct., 66 pct. og 63 pct.

Mindste egenbetaling

118. Uanset ovenstående boligsikringsberegning skal boligsikringsmodtageren dog efter § 22a, stk. 5, altid selv betale mindst 16.000 kr. årligt (1998-niveau) af sin boligudgift opgjort efter §§ 10-15, jf. kapitel 4; dvs. efter eventuelt tillæg for

vedligeholdelse m.v. og efter eventuelle fradrag for fremleje, overskydende areal m.v.
Se eksempel 3 i punkt 123.

Maksimum for den årlige boligsikring

119. Den årlige boligsikring kan, jf. § 23, ikke overstige 28.116 kr. (1998-niveau).

Maksimumsbeløbet forhøjes med 25 pct., hvis der i husstanden er 4 eller flere børn.

Maksimum kan fraviges, når der i enkeltstående, konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en højere støtte. Fravigelse af maksimum kan kun ske ved individuelle, konkret begrundede forhold, jf. punkt 133, hvor grænserne herfor beskrives nærmere.

For boligsikringshusstande uden børn kan boligsikring som hidtil ikke overstige 15 pct. af boligudgiften (beregningslejen), jf. § 22, stk. 3.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 124-126.

Afrunding

120. Den beregnede årlige boligsikring afrundes til nærmeste med 12 delelige beløb.

Tilskud til lejere

121. Den beregnede boligsikring udbetales altid som tilskud, jf. § 30.

Der kan ikke udbetales boligsikring i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 33.

Hvis en boligsikringsansøger vil være berettiget til et tilskud, der er mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke.

Om særlige regler for førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp se punkt 124-126.

Kompensationsbeløb

122. Hvis boligsikringen for en støttemodtager på grund af gennemførte ændringer i boligstøtteleven bliver reduceret med mere end 1.000 kr. på årsbasis, ydes ud over den beregnede boligsikring tillige et kompensationsbeløb, jf. kapitel 20. Et fald i boligsikringen pr. 1. januar 2000 på grund af de gennemførte ændringer af loven kan således føre til udbetaling af kompensationsbeløb i år 2000. Kompensationsbeløbet nedsættes med 1.000 kr. årligt i hvert af de følgende år. Samtidigt forøges kompensationsbeløbet, hvis lovændringerne pr. 1. januar 2001, 2002, 2003, 2004 eller senere år fører til fald i boligstøtten.

Eksempler på beregning af boligsikring i årene 2000-2003

123. Det antages i eksemplerne, at der er foretaget reduktion for overskydende m², hvis lejligheden er for stor i forhold til antallet af personer.

Eksempel 1

Boligsikringshusstand bestående af 1 voksen og 2 børn.		
Beregning 1. januar 2000		

Beregningsleje:		48.000 kr.
Husstandsindkomst:		222.000 kr.
Grænsebeløb (§ 22a, stk. 2-3):		
9 pct. af 108.00 + 25.000 =	11.970 kr.	
25 pct. af 222.000 (108.000 + 25.000) =	22.250 kr.	
Grænsebeløb i alt		34.220 kr.
Grænsebeløbet overstiger minimum på 6.480 kr.		
Boligsikring (§ 22a, stk. 4):		
72 pct. (48.000 34.220) =		<u>9.921 kr.</u>
Mindste egenbetaling		16.000 kr.
Egenbetaling 48.000 9.921 =		38.071 kr.
Egenbetalingen overstiger den mindste egenbetaling.		
Afrunding		9.924 kr.
Månedlig boligsikring =		827 kr.

Eksempel 2

Boligsikringshusstand bestående af 1 voksen og 2 børn.		
Beregning 1. januar 2001.		
Beregningsleje		48.000

		kr.
Husstandsindkomst		222.000 kr.
Grænsebeløb (§ 22a, stk. 2-3):		
7 pct. af 103.000 + 25.000 =	8.960 kr.	
26,1 pct. af 222.000 (103.000 + 25.000) =	24.534 kr.	
Grænsebeløb i alt		33.494 kr.
Grænsebeløbet overstiger minimum på		4.860 kr.
Boligsikring (§ 22a, stk. 4):		
69 pct. (48.000 33.494) =		10.009 kr.
Mindste egenbetaling		16.000 kr.
Egenbetaling 48.000 10.009 =		37.993 kr.
Egenbetalingen overstiger mindste egenbetaling		
Afrunding		10.008 kr.
Månedlig boligsikring		834 kr.

Eksempel 3

Boligsikringshusstand bestående af 1 enlig		
Beregning 1. januar 2003		
Beregningsleje		30.000

		kr.
Husstandsindkomst		100.000 kr.
Grænsebeløb (§ 22a, stk. 2-3):		
2 pct. af 95.200 kr. =	1.904 kr.	
28 pct. af (100.000 - 95.200)	1.373 kr.	
Grænsebeløb i alt		3.277 kr.
Grænsebeløbet overstiger minimum på 1.620 kr.		
Boligsikring (§ 22a, stk.4):		
63 pct. (30.000 - 3.277) =		16.835 kr.
Mindste egenbetaling		16.000 kr.
Egenbetaling 30.000 - 16.853 =		13.165 kr.
Boligsikringen reduceres, jf. § 22a, stk. 5, så egenbetalingen udgør mindst 16.000: 30.000 - 16.000 =		14.000 kr.
Boligsikring til husstande uden børn kan højst udgøre 15 pct. af lejen,		
Boligsikring (§ 22a, stk. 6): 30.000 x 15 pct. =		4.500 kr.
Afrunding		4.500 kr.
Månedlig		375 kr.

Boligsikring til førtidspensionister

124. For førtidspensionister, der er tilkendt førtidspension efter reglerne i førtidspensionsreformen, der træder i kraft den 1. januar 2003 gælder på visse områder

særlige regler for beregning af boligsikring. Det samme gælder personer, som modtager en tilsvarende udenlandsk pension, som omfattet af EF-rådets forordning nr. 1408/71.

Der gælder følgende særregler om boligsikring for førtidspensionister:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22a, stk. 6, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem modtager førtidspension.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

For førtidspensionister, der er stærkt bevægelseshæmmede og/eller modtager døgnhjælp gælder herudover de særregler, der er fastsat for denne personkreds, jf. punkt 125 og 126.

For førtidspensionister, der er tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003, eller hvor sag om førtidspension er påbegyndt før denne dato, udbetales som hidtil boligydelse efter samme regler som for folkepensionister. Boligyldelse ydes i stedet for boligsikring, uanset om førtidspensionisten først søger om boligstøtte efter udgangen af 2002 og uanset senere flytning.

Boligsikring til stærkt bevægelseshæmmede

125. For personer, der er stærkt bevægelseshæmmede, jf. punkt 88., og har en bolig, der er egnet herfor gælder:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22a, stk. 6, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmede, og boligen er egnet herfor.

Det årlige maksimum for boligsikring på 28.116 kr. (1998-niveau) forhøjes med 50 pct. jf. § 23, stk. 1, hvis et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmede, og boligen er egnet herfor. Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Hvis en person, der er stærkt bevægelseshæmmede, som følge heraf er anvist en egnet bolig i alment byggeri eller en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig, beregnes boligstøtten uden maksimum, jf. § 23, stk. 3.

Herudover forøges det maksimale areal, hvortil støtte ydes, jf. punkt 88, og maksimum for den årlige boligudgift, jf. i punkt 93.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere

udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

Boligsikring til modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77

126. For modtagere af døgnhjælp, jf. punkt 89 gælder:

Boligsikring til husstande uden børn nedsættes ikke til 15 pct. af boligudgiften efter § 22a, stk. 6, jf. punkt 101, hvis et husstandsmedlem modtager døgnhjælp.

Det årlige maksimum for boligsikring på 28.116 kr. (1998-niveau) forhøjes med 50 pct. jf. § 23, stk. 1, hvis et husstandsmedlem modtager døgnhjælp. Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Herudover forøges det maksimale areal, hvortil støtte ydes, jf. punkt 89, og maksimum for den årlige boligudgift, jf. i punkt 94.

Boligsikring kan også ydes til ejere og andelshavere m.v. Boligudgiften opgøres efter § 16 for andelshavere og efter §§ 17-20 for ejere og beboere i særlige boligformer, jf. kapitel 5-6. Boligsikring til ejere udbetales som lån, og boligsikring til andelshavere udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån på samme måde som boligydelse til pensionister, jf. §§ 31 og 32 og punkt 136 og kapitel 10.

Kapitel 9

Beregning af boligydelse

Indledning

127. Ved lov nr. 1002 af 23. december 1998 er beregningsreglerne for boligydelse og boligsikring væsentligt ændret.

Den nye boligstøtteberegning BS 2000 indføres gradvis over en overgangsperiode fra 1. januar 2000 og har først virkning fuldt ud fra 1. januar 2004.

De nye beregningsregler for boligydelse fra 2004 er fastsat i § 21 og er beskrevet nedenfor i punkt 128.

For overgangsperioden 1. januar 2000 31. december 2003 er beregningsregler og satser for hvert enkelt år fastsat i § 21a, jf. nedenfor punkt 139.

Boligydelsesberegning fra 1. januar 2004 BS 2000

§ 21. Boligydelse beregnes som forskellen mellem på den ene side 75 pct. af den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med et tillæg på 4.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 10, og på den anden side 22,5 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 over en indkomstgrænse på 95.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 11. Er der mere end ét barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen efter 1. pkt. med 25.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 12, for hvert barn ud over ét barn op til og med fire børn.

Stk. 2. Uanset stk. 1 skal boligydelsesmodtageren dog af sin boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, mindst selv betale et beløb svarende til 11 pct. af sin husstandsindkomst, jf. § 8, dog mindst 10.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

Stk. 3. For årene 2000-2003 beregnes boligydelse dog efter § 21 a.

§ 23. Den årlige boligstøtte kan ikke være større end 28.116 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 14. Hvis der i husstanden er 4 eller flere børn, forhøjes maksimumsbeløbet dog med 25 pct. Hvis boligen er egnet for og bebos af stærkt bevægelseshæmmede, forhøjes det i 1. pkt. nævnte maksimumsbeløb med 50 pct. Tilsvarende forøges det i 1 pkt. nævnte maksimumsbeløb med 50 pct., såfremt nogen af husstandsmedlemmerne er modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service uden at være omfattet af 3. pkt.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse, anviser

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 3. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller
- 3) en egnet ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 4. Den i stk. 1 nævnte grænse kan fraviges, når der i enkeltstående konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger helt særlige omstændigheder, vedrørende støttemodtagerens økonomiske og personlige forhold, der kan begrunde en højere boligstøtte. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 1. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 24. Boligstøtten beregnes til et årligt kronebeløb, der er deleligt med 12.

§ 30. Den beregnede boligydelse for lejere udbetales som tilskud.

Stk. 2. Den beregnede boligsikring for lejere udbetales som tilskud.

§ 31. Den beregnede boligydelse for ejere, herunder en pensionist, der bor i enfamilieshus eller ejerlejlighed, hvori pensionisten har anpart, og hvor alle ejerne bor i ejendommen, og en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, som pensionisten ejer, udbetales som lån.

Stk. 2. Den beregnede boligsikring til ejere omfattet af § 2 a, stk. 1-3, udbetales som lån.

§ 32. Den beregnede boligydelse udbetales som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån til

- 1) en pensionist, der er andelshaver i en privat andelsboligforening,
- 2) en pensionist, der bor i enfamilieshus eller ejerlejlighed, hvori pensionisten har en anpart, og hvor alle ejerne ikke bor i boligen,
- 3) en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, hvori pensionisten har anpart,

- 4) en pensionist, der bor i en af boligerne i et hus med mere end to lejligheder, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har en andpart,
- 5) en pensionist, der bor i et stuehus til en landbrugsejendom, som pensionisten ejer, og til
- 6) en pensionist, der bor i enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 6, omfatter ikke pensionister, der bor til leje i ejendomme, som ejes af almene boligorganisationer, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 3. For boliger som nævnt i stk. 1 udbetales den beregnede boligsikring som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån til personer omfattet af § 2 a, stk. 1-3.

§ 33. Der kan ikke udbetales boligsikring og boligydelse i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 18.

§ 34. Der kan ikke udbetales boligydelse og boligsikring i form af lån, hvis det beregnede lånebeløb er mindre end 2.064 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 19.

128. Hovedsigtet med den nye beregningsmodel BS 2000 er at forenkle boligstøttere reglerne og samtidig skabe et system, der i højere grad motiverer støttemodtagerne til at økonomisere med boligforbruget.

Efter modellen beregnes boligydelse i den fuldt gennemførte boligstøttereform som *en andel af huslejen (boligudgiften) minus en andel af indkomsten.*

Nye beregningsprincipper

129. Boligyldelse kan ydes til både lejere, ejere og andelshavere, der er folkepensionister, jf. §§ 1 og 2 samt kapitel 1 og 2. Boligyldelse kan endvidere udbetales til personer, der er tilkendt førtidspension før 1. januar 2003, eller for hvem sag om førtidspension er påbegyndt før denne dato.

Boligyldelse beregnes som beskrevet i § 21 som en andel af lejen (boligudgiften) minus en andel af indkomsten.

Huslejeandelen for boligydelsesmodtagere er fastsat til 75 pct., og boligudgiften forhøjes med 4.000 kr. (1998-niveau) inden beregning af andelen.

Indkomstandelen er fastsat som 22,5 pct. af indkomsten over en særlig progressionsgrænse. For husstande med indkomst under progressionsgrænsen sker der således ikke noget indkomstafhængigt fradrag i boligydelsen.

Progressionsgrænsen udgør 95.000 kr. årligt (1998-niveau) med tillæg af 25.000 kr. pr. barn for det 2.-4. barn i husstanden.

Som noget nyt er de hidtidige minimale grænsebeløb erstattet af en mindste egenbetaling. Mindsteegenbetalingen for boligydelsesmodtagere beregnes som 11 pct. af husstandsindkomsten, dog mindst 10.000 kr. (1998-niveau).

Boligyldelse beregnes således fra 1. januar 2004 som 75 pct. af (boligudgiften plus 4.000 kr.) minus 22,5 pct. af indkomsten over progressionsgrænsen, idet boligydelsesmodtageren af sin boligudgift altid selv skal betale et beløb, der svarer til 11 pct. af husstandsindkomsten og mindst 10.000 kr.

Beregning af boligydelse forudsætter som hidtil kendskab til ansøgerens boligudgift og husstandsindkomst, husstandens størrelse, herunder antallet af børn, boligens bruttoetageareal samt antallet af værelser.

Fremgangsmåden ved beregning af boligydelse kan i hovedtræk skitseres således:

Først opgøres ansøgerens boligudgift. Der gælder forskellige regler for opgørelsen af boligudgiften for lejere, ejere og andelshavere, jf. punkt 130. Hertil lægges 4.000 kr.

Derefter opgøres husstandsindkomsten, jf. nedenfor punkt 131.

Endelig fastlægges den progressionsgrænse, der gælder for husstanden.

Når boligudgiften, indkomsten og progressionsgrænsen er fastlagt, kan boligydelsen beregnes som 75 pct. af den årlige boligudgift efter tillæg af 4.000 kr. minus 22,5 pct. af indkomsten over progressionsgrænsen. *Huslejeandel minus indkomstandel*.

Boligyldelsesmodtageren skal dog altid selv betale mindst 11 pct. af sin indkomst i boligudgift og mindst 10.000 kr.

Den herefter beregnede boligydelse kan ikke overstige det i loven fastsatte maksimum for den årlige boligstøtte.

Huslejeandel opgørelse og beregning af boligudgiften

130. Boligydelsens ene hovedelement er en huslejeandel på 75 pct. af boligudgiften efter et beregningsmæssigt tillæg på 4.000 kr., jf. § 21, stk. 1.

Boligudgiften opgøres som anført i §§ 10-15 for lejere, § 16 for andelshavere og §§ 17-20 for ejere og pensionister i særlige boligformer, jf. kapitel 4-7.

Den boligudgift, der herefter danner udgangspunkt ved beregning af boligstøtten, nedsættes, når boligens bruttoetageareal overstiger 65 m² for én person i husstanden og 20 m² pr. person herudover (arealnormen).

Endelig gælder et maksimum for den årlige boligudgift før tillæg af 4.000 kr. der kan indgå i boligydelsesberegningen, på 53.300 kr. (1998-niveau), jf. punkt 92.

Maksimumsbeløbet forhøjes med 5 pct. pr. barn i husstanden, dog højst 20 pct. Maksimumsbeløbet forhøjes med 50 pct., hvis nogen af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede, og boligen er egnet herfor. Det samme gælder (fra 1. januar 2000) for personer, der modtager døgnhjælp efter § 77 i lov om social service.

Hvis den årlige boligudgift før tillægget af 4.000 kr. er større end maksimum efter § 14, beregnes boligydelsen på grundlag af 75 pct. af den maksimale boligudgift med tillæg af 4.000 kr.

Maksimumsgrænsen finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere ældreboliglov, til en person, der er berettiget til boligydelse. Maksimumsgrænsen finder heller ikke anvendelse, hvis en almen bolig af

kommunalbestyrelsen anvises til en person, der er berettiget til boligydelse, jf. punkt 95.

Indkomstandel indkomst og progressionsgrænse

131. Det andet hovedelement i boligydelsesberegningen er det indkomstafhængige beløb indkomstandelen der udgør 22,5 pct. af husstandsindkomsten over progressionsgrænsen, jf. § 21, stk. 1.

De enkelte husstandsmedlemmers husstandsindkomst opgøres hver for sig efter de i § 8 beskrevne regler for opgørelse af den forventede indkomst, jf. punkt 20-27.

For børn gælder, at hvert barns opgjorte indkomst nedsættes med 13.400 kr. (1998-niveau).

Progressionsgrænsen er fastsat til 95.000 kr. Hertil lægges 25.000 kr. for hvert barn ud over 1 barn op til og med 4 børn. For en husstand med 3 børn er progressionsgrænsen således 145.000 kr.

Mindste egenbetaling

132. Uanset ovenstående boligydelsesberegning skal boligydelsesmodtageren dog efter § 21, stk. 2, altid selv af sin boligudgift efter lovens kapitel 2-3 mindst betale et beløb, der svarer til 11 pct. af husstandsindkomsten opgjort efter § 8. Mindsteegenbetalingen skal uanset indkomstens størrelse mindst udgøre 10.000 kr. årligt (1998-niveau); dvs. efter eventuelt tillæg for vedligeholdelse m.v. og efter eventuelle fradrag for fremleje, overskydende areal m.v. Se eksempel 1 i punkt 138.

Maksimum for den årlige boligydelse

133. Den årlige boligydelse kan efter § 23 ikke overstige 28.116 kr. (1998-niveau). Maksimumsbeløbet forhøjes med 25 pct., hvis der i husstanden er 4 eller flere børn. Maksimumsbeløbet forhøjes med 50 pct., hvis boligen er egnet for og bebos af stærkt bevægelseshæmmede. Det samme gælder modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, selv om de ikke måtte være stærkt bevægelseshæmmede. Vedrørende stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp henvises til punkt 87-89.

Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Det er fastsat i § 23, stk. 2, at maksimumsbeløbet ikke finder anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre personer med handicap, til en person, der er berettiget til boligydelse.

Tilsvarende gælder, hvis en almen bolig anvises af kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse. Fravigelse af maksimum efter § 23, stk. 2, gælder, uanset hvilken type almen bolig, der anvises.

Endelig finder maksimum ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en privat ustøttet plejebolig.

Der henvises nærmere til punkt 92-95, hvor tilsvarende fravigelser af maksimum for boligudgiften er nærmere beskrevet.

Grænsen for maksimum kan med hjemmel i boligstøttelovens § 23, stk. 4, fraviges, når der i enkeltstående, konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger helt særlige omstændigheder, der kan begrunde en højere boligstøtte.

Ved en ændring af § 23, stk. 4, fra 1. januar 2000 er understreget, at bestemmelsen er en *undtagelsesbestemmelse*, der ikke kan anvendes efter generelle retningslinier, men alene kan benyttes i konkrete sager af særlige enkeltstående, individuelt begrundede hensyn.

Fravigelse af maksimum efter stk. 4 kan alene ske, hvis der på den ene side er helt særlige personlige forhold, der betinger, at støttemodtageren har behov for netop den bolig, hvortil støtte søges, mens den pågældendes økonomiske forhold på den anden side efter en konkret vurdering indebærer, at ansøgeren ikke vil kunne betale boligudgiften, med mindre der ydes boligstøtte ud over maksimum. Fravigelse af maksimum kan i så fald ske ved beregning af såvel boligydelse som boligsikring.

Mens det følger af boligstøttelovens § 23, stk. 2, at maksimum skal fraviges, såfremt en ældrebolig efter ældreboligloven eller en almen bolig anvises til en boligydelsesmodtager, kan der således hverken generelt eller som hovedregel ske fravigelse af maksimum efter § 23, stk. 4, i bestemte bebyggelser, hvor boligerne er ældreregnede, men ikke omfattet af § 23, stk. 2.

Fravigelse vil heller ikke kunne ske alene under henvisning til, at en person af alders- eller helbredsmæssige årsager opfylder en kommunes generelle visitationsbetingelser til ældreregnede boliger, og at den pågældende har en økonomi baseret på almindelig folkepension med pensionstillæg.

Da de forhold, der skal kunne give anledning til fravigelse af maksimum, netop skal være helt individuelle og særlige, kan der ikke gives en udtømmende opregning af de hensyn, der kan medføre fravigelse af maksimum.

Som eksempler på støttemodtagere, hvis helt særlige forhold kan give anledning til, at maksimum fraviges, kan dog nævnes:

En efterlevende ægtefælle til en pensionist, hvor ægtefællerne sammen har været anvist en ældreregnet bolig (der ikke var omfattet af § 23, stk. 2) på grund af den afdødes forhold, og hvor den efterlevende har behov for at fortsætte lejemålet af alders- eller helbredsmæssige grunde, men ikke alene har råd til fortsat at bebo boligen uden fravigelse af maksimum.

En støttemodtager, hvis særlige helbredsmæssige forhold gør, at den pågældende uden at være stærkt bevægelseshæmmet har særligt behov for en bestemt bolig eller en særlig stor eller særligt indrettet bolig. Som eksempel kan nævnes en person, der har behov for et ekstra rum til større eller meget følsomme apparater til behandling af sygdom, og hvor det pågældende materiel ikke kan opbevares i almindelige opholdsrum. Også personer, der på grund af midlertidig sygdom i en periode ikke har økonomisk mulighed for at betale den fulde boligudgift, men som har behov for at

bevare sin hidtidige bolig under sygdomsperioden, kan efter omstændighederne være berettiget til boligstøtte ud over maksimum i den pågældende periode. Det samme gælder, såfremt det ikke er støtteansøgeren, men et husstandsmedlem, f.eks. et barn, hvis særlige helbredsmæssige forhold gør fravigelsen nødvendig.

En støttemodtager, hvor dennes egne eller et husstandsmedlems særlige helbredsmæssige (fysiske eller psykiske) forhold gør, at husstanden har et særligt behov for en bolig i en bestemt bebyggelse (der ikke er omfattet af boligstøttelovens § 23, stk. 2) eller for en bolig i et bestemt område, hvor husstanden ikke har mulighed for at betale lejen uden boligstøtte ud over lovens maksimum, herunder personer, der fra plejehjem, ældreboliger eller ældreregnede boliger i forbindelse med nedlæggelse eller ombygning af den hidtidige bolig anvises en anden bolig.

En støttemodtager, der er stærkt bevægelseshæmmet og har døgnhjelper, og som har behov for den bolig, hvortil støtte søges, mens den pågældendes økonomiske forhold på den anden side efter en konkret vurdering indebærer, at ansøgeren ikke vil kunne betale boligudgiften, medmindre det forhøjede maksimum for stærkt bevægelseshæmmede fraviges.

En ældre, der bliver akut boligløs f.eks. ved opsigelse eller ved den hidtidige husstands opløsning, og hvor helbredsmæssige hensyn eller særlige tilhørsforhold til et bestemt område tilsiger, at der anvises en bolig i en bestemt bebyggelse eller et bestemt område, hvor den pågældende ikke vil kunne betale leje uden fravigelse af boligstøttens maksimum.

Afrunding

134. Den beregnede årlige boligydelse afrundes til nærmeste med 12 delelige beløb, jf. § 24.

Tilskud til lejere

135. For pensionister, der er lejere, skal den beregnede boligydelse udbetales som tilskud, jf. § 31, stk. 1.

Der kan ikke udbetales boligydelse i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 33.

Hvis en boligydelsesansøger vil være berettiget til et tilskud på mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke.

Tilskud og lån til ejere, andelshavere og beboere i lignende boligformer

136. For ejere, der er berettiget til boligydelse, udbetales boligydelsen udelukkende som lån, jf. § 31, stk. 2.

For pensionister omfattet af lovens § 32 fordeles boligydelsen med en del som tilskud og en del som lån. Der udbetales 40 pct. som tilskud og 60 pct. som lån.

Omfattet af boligstøttelovens § 32 er:

1 en pensionist, der er andelshaver i en privat andelsboligforening,

2 en pensionist, der bor i enfamilieshus eller ejerlejlighed, hvor pensionisten har en anpart, og hvor ikke alle ejere bor i boligen,

3 en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, hvori pensionisten har anpart,

4 en pensionist, der bor i en af boligerne i et hus med mere end 2 lejligheder, som pensionisten ejer, eller hvori pensionisten har en anpart,

5 en pensionist, der bor i et stuehus til en landbrugsejendom, som pensionisten ejer, og

6 en pensionist, der bor i et enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende. Bestemmelsen omfatter ikke pensionister, der bor til leje i ejendomme, som ejes af almennyttige boligorganisationer, jf. lov om almene boliger mv.

Der kan ikke udbetales boligydelse i form af lån, hvis det beregnede lånebeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 34.

Hvis en boligydelsesansøger vil være berettiget til et lån mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke.

Hvis eksempelvis en boligydelsesansøger er berettiget til lån, men tilskudsandelen ligger under minimumsbeløbet for tilskud, vil der kunne ydes lån, men ikke tilskud.

Eksempel:

Beregnet boligydelse:	3.500 kr.
-----------------------	-----------

Tilskud: 40 pct. heraf =	1.400 kr.
Lån: 60 pct. heraf =	2.100 kr.
I denne situation vil der kunne ydes lån, men ikke tilskud.	

Eksempel:

Beregnet boligydelse:	2.500 kr.
Tilskud: 40 pct. heraf =	1.000 kr.
Lån: 60 pct. heraf =	1.500 kr.
Der vil hverken kunne ydes lån eller tilskud.	

Boligstøtte udbetales som udgangspunkt med hele det berettigede beløb. En boligydelsesmodtager, som er berettiget til såvel tilskud som lån, kan fravælge lånet eller ansøge om kun at få udbetalt en mindre del af lånet. En boligydelsesmodtager, der alene er berettiget til boligydelseslån, kan ligeledes ansøge om kun at få en mindre del af lånet udbetalt. Efter § 40, stk. 3, kan ændring af den del af boligydelseslånet, der ønskes udbetalt, kun søges i forbindelse med, at boligstøtten omregnes pr. 1. januar, jf. § 43. Ændring kan herudover ske i forbindelse med ændring af støttemodtagerens forhold, der i øvrigt fører til omberegning af boligstøtten, jf. §§ 44 og 46.

En boligydelsesmodtager kan dog på ethvert tidspunkt afvise fremover at modtage boligydelseslån.

Kompensationsbeløb

137. Hvis boligydelse for en støttemodtager på grund af en ændring af boligstøtteleven reduceres med mere end 1.000 kr. på årsbasis, ydes ud over den beregnede boligydelse efter § 21 tillige kompensationsbeløb efter § 83, jf. kapitel 20, hvor reglerne om beregning af kompensationsbeløb er nærmere beskrevet. For boligydelsesmodtagere, hvis husstandsindkomst på ændringstidspunktet er mindre end 100.000 kr. (1998-niveau), ydes kompensationsbeløb, hvis den årlige boligydelsesreduktion er større end 500 kr.

Eksempler på beregning af boligydelse i 2004

138. Det antages i eksemplerne, at der er foretaget reduktion for overskydende m², hvis lejligheden er for stor i forhold til antallet af personer. Alle beløb er i 1998-niveau.

Eksempel 1

Boligydelshusstand bestående af enlig pensionist, der er lejer.	
Leje	30.000 kr.
Tillæg for indvendig vedligeholdelse (50m ²) 38,50 kr. x 50	1.925 kr.
Beregningsleje	31.925 kr.
Maksimal boligudgift	53.300 kr.
Husstandsindkomst	100.000 kr.

Progressionsgrænse	95.000 kr.
Huslejeandel 75 pct. (leje + 4.000 kr.)	26.944 kr.
Indkomst over progressionsgrænsen	5.000 kr.
Indkomstandel 22,5 pct. x 5.000 kr.	1.250 kr.
Boligydelserberegning § 21, stk. 1: 26.944kr. 1.250 kr.	25.694 kr.
Egenbetaling 31.925 25.694 =	6.231 kr.
Mindste egenbetaling 11 pct. x 100.000 kr. (mindst 10.000 kr.)	11.000 kr.
Boligydelse reduceres efter § 21, stk. 2, så mindste egenbetaling er 11.000 kr. :	
31.925 11.000 kr. =	20.925 kr.
Maksimal boligstøtte	28.116 kr.
Afrunding	20.928 kr.
Månedlig boligydelse	1.794 kr.

Eksempel 2

Boligydelserhusstand bestående af 1 voksen og 2 børn	
Beregningsleje	48.000 kr.
Maksimal boligudgift	53.300 kr.
Husstandsindkomst	222.000 kr.

Progressionsgrænse 95.000 + 25.000 kr.	120.000 kr.
Huslejeandel: 75 pct. (leje + 4.000 kr.)	39.000 kr.
Indkomst over progressionsgrænsen 222.000 120.000 kr. =	102.000 kr.
Indkomstandel: 22,5 pct. x 102.000 kr.	22.950 kr.
Boligsikringsberegning § 22, stk. 1: 39.000 kr. 22.950 kr.	16.050 kr.
Mindste egenbetaling 11 pct. x 222.000 kr.	24.420 kr.
Egenbetaling 48.000 16.050 kr.	31.950 kr.
Egenbetalingen overstiger mindsteegenbetalingen	16.050 kr.
Boligyldelse	
Afrunding	16.056 kr.
Månedlig boligyldelse	1.338 kr.

Beregning af boligyldelse i årene 2000-2003

§ 21 a. Boligyldelse beregnes i årene 2000- 2003 som en procentdel af forskellen mellem den årlige boligudgift, jf. stk. 4, og et grænsebeløb opgjort efter stk. 2 og 3, jf. dog stk. 5.

Stk. 2. Grænsebeløbet udgør i årene 2000- 2003:

- 1) 2000: 10,1 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 115.000 kr. og 23,6 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 4.080 kr.
- 2) 2001: 7,9 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 110.000 kr. og 25 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 3.060 kr.
- 3) 2002: 5,5 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 105.000 kr. og 26,5 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 2.040 kr.
- 4) 2003: 2,9 pct. af husstandsindkomsten efter § 8 op til en indkomstgrænse på 100.000 kr. og 28,2 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 1.020 kr.

Stk. 3. Er der mere end ét barn i husstanden, forøges indkomstgrænserne for forhøjelse af grænsebeløbet efter stk. 2, nr. 1-4, med 25.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 12, for hvert barn ud over ét barn op til og med fire børn. Indkomstgrænserne efter stk. 2 for forhøjelse af grænsebeløbet reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 11. Grænsebeløbets mindstebeløb efter stk. 2 reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 13.

Stk. 4. Den årlige boligydelse udgør:

1) 2000: 87 pct. af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med tillæg af 1.000 kr. og på den anden side grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

2) 2001: 84 pct. af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med tillæg af 1.500 kr. og på den anden side grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

3) 2002: 81 pct. af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med tillæg af 2.000 kr. og på den anden side grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

4) 2003: 78 pct. af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, med tillæg af 2.500 kr. og på den anden side grænsebeløbet efter stk. 2 og 3.

Stk. 5. Uanset stk. 4 skal boligydelsesmodtageren af sin boligudgift, jf. kapitel 2 og 3, mindst selv betale et beløb svarende til 11 pct. af sin husstandsindkomst, jf. § 8, dog uden fradrag efter § 8, stk. 4, og mindst 10.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

Se i øvrigt §§ 23-24 samt 30-34 ad punkt 128-138.

139. De nye beregningsregler for boligydelse BS-2000, jf. punkt 128, indføres over en 4-årig periode fra 1. januar 2000, således at reglerne er fuldt ud gennemført fra 1. januar 2004.

I § 21a er fastsat de beløb og satser, der gælder for boligydelsesberegningen i årene 2000 2003 med henblik på en gradvis indførelse af BS-2000.

Bestemmelsen tager udgangspunkt i den hidtil gældende boligstøttelovs §§ 21 og 22 og det heri fastsatte grænsebeløbssystem.

Boligydelse beregnes i årene 2000 2003 efter § 21a, stk. 1, jf. stk. 4, som udgangspunkt som en procentdel af forskellen mellem på den ene side den årlige boligudgift med et beregningsmæssigt tillæg og på den anden side et grænsebeløb opgjort efter § 21a, stk. 2 og 3.

De gældende satser og beløb ændres efter § 21a gradvist i årene 2000 2003 og tilnærmes de nye satser og beløb. Sidste led i indfasningen af det nye beregningssystem sker ved årsskiftet 2003 / 2004 således, at de nye beregningsregler efter § 21 fuldt ud gælder fra 1. januar 2004, jf. punkt 128. De nye regler om mindste egenbetaling og omlægning af det hidtidige børnefradrag til et tillæg til progressionsgrænsen er dog indført fuldt ud fra 1. januar år 2000 og indgår således fuldt ud i beregningen i hele overgangsfasen, jf. § 21a, stk. 3 og stk. 5.

Beregningsprincipper

140. Boligydelse kan ydes til både lejere, ejere og andelshavere, der er folkepensionister, jf. §§ 1 og 2 samt kapitel 1 og 2. Boligydelse kan endvidere udbetales til personer, der er tilkendt førtidspension før 1. januar 2003, eller for hvem sag om førtidspension er påbegyndt før denne dato.

Boligydelse beregnes i årene 2000-2003 som beskrevet i § 21a.

Boligydelse beregnes som hovedregel som en procentdel af differencen mellem på den ene side den årlige boligudgift (beregningsslejen) med et beregningsmæssigt tillæg og på den anden side det i § 21a fastsatte grænsebeløb for det pågældende år. Beregning af boligydelse forudsætter kendskab til ansøgerens boligudgift og husstandsindkomst, husstandens størrelse, herunder antallet af børn, boligens bruttoetageareal samt antallet af værelser.

Fremgangsmåden ved beregning af boligydelse kan i hovedtræk skitseres således:

Først opgøres ansøgerens boligudgift. Der gælder forskellige regler for opgørelse af boligudgiften for lejere, ejere og andelshavere, jf. punkt 141. Hertil lægges det beregningsmæssige tillæg, der gælder for det pågældende år.

Derefter opgøres husstandsindkomsten, jf. nedenfor punkt 142.

Endelig skal der beregnes et grænsebeløb. Grænsebeløbet er udtryk for det beløb, ansøgeren mindst selv skal betale af sin boligudgift. Grænsebeløbet udgør en vis procentdel af husstandsindkomsten. Procentdelen varierer fra år til år i overgangsperioden, jf. § 21a, stk. 2.

Grænsebeløbet beregnes med baggrund i ansøgerens og dennes husstands samlede husstandsindkomst. Ved opgørelse af grænsebeløbet har det betydning, hvor mange børn der er i husstanden, idet der foretages fradrag i hvert barns indkomst, jf. § 8, og

idet grænsebeløbet forhøjes for hvert barn ud over 1 barn til og med 4 børn, jf. § 21a, stk. 3.

Når boligudgiften og grænsebeløbet er fastlagt, kan boligydelsen beregnes som en procentdel af differencen mellem på den ene side den årlige boligudgift med det anførte tillæg og på den anden side grænsebeløbet, jf. 21a, stk. 4.

Boligyldelsesmodtageren skal dog altid af sin boligudgift mindst selv betale et beløb, der svarer til 11 pct. af husstandsindkomsten og mindst 10.000 kr. årligt, jf. § 21a, stk. 5.

Den herefter beregnede boligydelse kan ikke overstige det i loven fastsatte maksimum for den årlige boligstøtte.

Beregningen af boligydelse i årene 2000 2003 samt 2004 fremgår af nedenstående oversigt:

(Alle beløb er anført i 1998-niveau)

2000

Boligyldelse = 87 pct. af ((huslejen + 1.000 kr.) ÷ grænsebeløbet), hvor grænsebeløbet = 10,1 pct. af indkomst op til 115.000 kr. + 23,6 pct. af indkomst over 115.000 kr.
Grænsebeløbet udgør altid mindst 4.080 kr.
Modtageren skal altid selv betale et beløb svarende til 11 pct. af indkomsten, dog mindst 10.000 kr.

2001

Boligyldelse = 84 pct. af ((boligudgift + 1.500 kr.) ÷ grænsebeløbet), hvor grænsebeløbet = 7,9 pct. af indkomst op til 110.000 kr. + 25 pct. af indkomst over 110.000 kr.

Grænsebeløbet udgør altid mindst 3.060 kr.
Modtageren skal altid selv betale et beløb svarende til 11 pct. af indkomsten, dog mindst 10.000 kr.

2002

Boligyldelse = 81 pct. af ((boligudgift + 2.000 kr.) ÷ grænsebeløbet), hvor
grænsebeløbet = 5,5 pct. af indkomst op til 105.000 kr. + 26,5 pct. af indkomst over 105.000 kr.
Grænsebeløbet udgør altid mindst 2.040 kr.
Modtageren skal altid selv betale et beløb svarende til 11 pct. af indkomsten, dog mindst 10.000 kr.

2003

Boligyldelse = 78 pct. af ((boligudgift + 2.500 kr.) ÷ grænsebeløbet), hvor
grænsebeløbet = 2,9 pct. af indkomst op til 100.000 kr. + 28,2 pct. af indkomst over 100.000 kr.
Grænsebeløbet udgør altid mindst 1.020 kr.
Modtageren skal altid selv betale et beløb svarende til 11 pct. af indkomsten, dog mindst 10.000 kr.

2004

Boligyldelse = 75 pct. af (boligudgift + 4.000 kr.) ÷ 22,5 pct. af indkomst over 95.000 kr.
Modtageren skal altid selv betale et beløb svarende til 11 pct. af indkomsten, dog mindst 10.000 kr.

Opgørelser og beregning af boligudgiften

141. Boligudgiften opgøres som anført i §§ 10-15 for lejere, § 16 for andelshavere og §§ 17-20 for ejere og pensionister i særlige boligformer, jf. kapitel 4-7. Hertil lægges ved boligydelsesberegningen et tillæg, som det fremgår ovenfor og af eksemplerne i punkt 150. Tillægget udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 1.000 kr., 1.500 kr., 2.000 kr. og 2.500 kr.

Den boligudgift, der herefter danner udgangspunkt ved beregning af boligstøtten, nedsættes, når boligens bruttoetageareal overstiger 65 m² for én person i husstanden og 20 m² pr. person herudover (arealnormen), jf. punkt 86.

Endelig gælder et maksimum for den årlige boligudgift før det beregningsmæssige tillæg der kan indgå i boligydelsesberegningen, på 53.300 kr. (1998-niveau), jf. punkt 92.

Maksimumsbeløbet forhøjes med 5 pct. pr. barn i husstanden, dog højst 20 pct. Maksimumsbeløbet forhøjes med 50 pct., hvis nogen af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede, og boligen er egnet herfor. Det samme gælder (fra 1. januar 2000) for personer, der modtager døgnhjælp efter § 77 i lov om social service.

Hvis den årlige boligudgift før det beregningsmæssige tillæg er større end maksimum efter § 14, beregnes boligydelsen på grundlag af den maksimale boligudgift med tillægget for det pågældende år.

Maksimumsgrænsen finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere ældreboliglov, til en person, der er berettiget til boligydelse. Maksimumsgrænsen finder heller ikke anvendelse, hvis en almen bolig af kommunalbestyrelsen anvises til en person, der er berettiget til boligydelse, jf. punkt 92-95. Endelig finder maksimumsgrænsen ikke anvendelse, hvis kommunalbestyrelsen anviser en ustøttet plejebolig.

Beregning af grænsebeløbet

142. Ved boligydelse beregnes et grænsebeløb, der i 2000 opgøres som 10,1 pct. af husstandsindkomsten, jf. § 8, op til en indkomstgrænse på 115.000 kr. (1998-niveau) og 23,6 pct. af husstandsindkomsten over denne grænse. Indkomstgrænsen forhøjes med 25.000 kr. (1998-niveau) for hvert barn ud over 1 barn op til og med 4 børn, jf. § 21a, stk. 3.

De enkelte husstandsmedlemmers indkomst opgøres hver for sig efter de i § 8 beskrevne regler for opgørelse af den forventede indkomst, jf. punkt 20-27.

For børn gælder, at hvert barns indkomst nedsættes med 13.400 kr. (1998-niveau).

Grænsebeløbet kan i år 2000 ikke være mindre end 4.080 kr. (1998-niveau).

Hvis det beregnede grænsebeløb er mindre end minimumsgrænsebeløbet, sættes grænsebeløbet op til dette beløb. Dette kan være aktuelt, hvis ansøgerens indkomst er meget lav på grund af skattemæssige fradrag eller måske direkte negativ, f.eks. som følge af et fradragsberettiget underskud i ansøgerens erhvervsvirksomhed, jf. i denne forbindelse punkt 96-98 om forholdet mellem boligudgift og husstandsindkomst.

Der kan ikke udbetales boligstøtte, hvis den opgjorte boligudgift (beregningsleje) er mindre end grænsebeløbet. Om kompensationsbeløb i denne forbindelse, jf. punkt 371.

I 2001 opgøres grænsebeløbet som 7,9 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 110.000 kr. og 25,0 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 3.060 kr.

I 2002 opgøres grænsebeløbet som 5,5 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 105.000 kr. og 26,5 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 2.040 kr.

I 2003 opgøres grænsebeløbet som 2,9 pct. af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse på 100.000 kr. og 28,2 pct. af indkomsten over dette beløb. Grænsebeløbet kan dog ikke være mindre end 1.020 kr.

Indkomstgrænsen forhøjes også i årene 2001-2003 med 25.000 kr. for det 2.-4. barn i husstanden.

Udbetalingsprocent

143. Boligydelserne udgør en procentdel (udbetalingsprocenten) af differensen mellem på den ene side boligudgiften med tillæg og på den anden side grænsebeløbet.

Udbetalingsprocenten udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 87 pct., 84 pct., 81 pct. og 78 pct.

Mindste egenbetaling

144. Uanset ovenstående boligydelsesberegning skal boligydelsesmodtageren dog efter § 21a, stk. 5, altid af sin boligudgift, opgjort efter lovens kapitel 2-3, mindst selv betale et beløb, der svarer til 11 pct. af husstandsindkomsten, opgjort efter § 8, dog uden eventuelt fradrag for reelt enlige pensionister, og mindst 10.000 kr. (1998-niveau); dvs. efter eventuelt tillæg for vedligeholdelse mv. og efter eventuelle fradrag for fremleje, overskydende areal m.v., jf. eksempler i punkt 150.

Maksimum for den årlige boligydelse

145. Den årlige boligydelse kan efter § 23 ikke overstige 28.116 kr. (1998-niveau). Maksimumsbeløbet forhøjes med 25 pct., hvis der i husstanden er 4 eller flere børn. Maksimumsbeløbet forhøjes med 50 pct., hvis boligen er egnet for og bebos af stærkt bevægelseshæmmede. Det samme gælder modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service, selv om de ikke måtte være stærkt bevægelseshæmmede. Vedrørende stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp henvises til punkt 92-94.

Der kan i givet fald anvendes enten det forhøjede maksimumsbeløb for husstande med 4 eller flere børn eller det forhøjede maksimumsbeløb for boliger for stærkt bevægelseshæmmede eller for modtagere af døgnhjælp, men maksimumsbeløbene kan ikke anvendes samtidigt.

Det er fastsat i § 23, stk. 2, at maksimumsbeløbet ikke finder anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre personer med handicap, til en person, der er berettiget til boligydelse.

Tilsvarende gælder, hvis en almen bolig anvises af kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse. Fravigelse af maksimum efter § 23, stk. 2, gælder, uanset hvilken type almen bolig, der anvises.

Endelig finder maksimum ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en privat ustøttet plejebolig.

Der henvises herom nærmere til punkt 92-95, hvor en tilsvarende fravigelse af maksimum for boligudgiften er nærmere beskrevet.

Grænsen for maksimum kan med hjemmel i boligstøttelovens § 23, stk. 4, fraviges, når der i enkeltstående, konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger helt særlige omstændigheder, der kan begrunde en højere boligstøtte.

Ved en ændring af § 23, stk. 4, gældende fra 1. januar 2000 er understreget, at bestemmelsen er en *undtagelsesbestemmelse*, der ikke kan anvendes efter generelle retningslinier, men alene kan benyttes i konkrete sager af særlige enkeltstående, individuelt begrundede hensyn.

Fravigelse af maksimum efter stk. 4 kan alene ske, hvis der på den ene side er helt særlige personlige forhold, der betinger, at støttemodtageren har behov for den bolig, hvortil støtte søges, mens den pågældendes økonomiske forhold på den anden side efter en konkret vurdering indebærer, at ansøgeren ikke vil kunne betale boligudgiften, med mindre der ydes boligstøtte ud over maksimum, jf. nærmere punkt 133.

Afrunding

146. Den beregnede årlige boligydelse afrundes til nærmeste med 12 delelige beløb.

Tilskud til lejere

147. For pensionister, der er lejere, skal den beregnede boligydelse udbetales som tilskud, jf. § 31, stk. 1.

Der kan ikke udbetales boligydelse i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 33.

Hvis en boligydelsesansøger vil være berettiget til et tilskud på mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke.

Tilskud og lån til ejere, andelshavere og beboere i lignende boligformer

148. For ejere, der er berettiget til boligydelse, udbetales boligydelsen udelukkende som lån, jf. § 31, stk. 2.

For pensionister omfattet af lovens § 32, fordeles boligydelsen med en del som tilskud og en del som lån. Der udbetales 40 pct. som tilskud og 60 pct. som lån.

Omfattet af boligstøttelovens § 32 er:

1 en pensionist, der er andelshaver i en privat andelsboligforening,

2 en pensionist, der bor i enfamilieshus eller ejerlejlighed, hvor pensionisten har en anpart, og

hvor ikke alle ejere bor i boligen,

3 en pensionist, der bor i en af boligerne i et tofamilieshus, hvori pensionisten har anpart,

4 en pensionist, der bor i en af boligerne i et hus med mere end 2 lejligheder, som pensionisten

ejers, eller hvori pensionisten har en anpart,

5 en pensionist, der bor i et stuehus til en landbrugsejendom, som pensionisten ejer, og til

6 en pensionist, der bor i et enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende.

Bestemmelsen omfatter ikke pensionister, der bor til leje i ejendomme, som ejes af almennyttige boligorganisationer, jf. lov om almene boliger mv.

Der kan ikke udbetales boligydelse i form af lån, hvis det beregnede lånebeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau), jf. § 34.

Hvis en boligydelsesansøger vil være berettiget til et lån, der er mindre end minimumsbeløbet, udbetales dette ikke.

Hvis eksempelvis en boligydelsesansøger er berettiget til lån, men tilskudsandelen ligger under minimumsbeløbet for tilskud, vil der kunne ydes lån, men ikke tilskud, jf. punkt 136.

Boligstøtte udbetales som udgangspunkt med hele det berettigede beløb. En boligydelsesmodtager, som er berettiget til såvel tilskud som lån, kan fravælge lånet eller ansøge om kun at få udbetalt en mindre del af lånet. En boligydelsesmodtager, der alene er berettiget til boligydelseslån, kan ligeledes ansøge om kun at få en mindre del af lånet udbetalt. Efter § 40, stk. 3, kan ændring af den del af boligydelseslånet, der ønskes udbetalt, kun søges i forbindelse med, at boligstøtten omregnes pr. 1. januar, jf.

§ 43. Ændring kan herudover ske i forbindelse med ændring af støttemodtagerens forhold, der i øvrigt fører til omberegning af boligstøtten, jf. §§ 44 og 46.

En boligydelsesmodtager kan dog på ethvert tidspunkt afvise fremover at modtage boligydelseslån.

Kompensationsbeløb

149. Hvis boligydelse for en støttemodtager på grund af en ændring af boligstøtteleven reduceres med mere end 1.000 kr. på årsbasis, ydes ud over den beregnede boligydelse efter § 21 tillige kompensationsbeløb efter § 83, jf. kapitel 20, hvor reglerne om beregning af kompensationsbeløb er nærmere beskrevet. For boligydelsesmodtagere, hvis husstandsindkomst på ændringstidspunktet er mindre end 100.000 kr. (1998-niveau), ydes kompensationsbeløb, hvis den årlige boligydelsesreduktion er større end 500 kr. Et fald i boligydelsen pr. 1. januar 2000 på grund af de gennemførte ændringer af loven kan således føre til udbetaling af kompensationsbeløb i år 2000. Kompensationsbeløbet nedsættes med 1.000 kr. årligt i hvert af de følgende år for indkomster under 100.000 kr. med 500 kr. Samtidig forøges kompensationsbeløbet, hvis lovændringerne pr. 1. januar 2001, 2002, 2003, 2004 eller senere år fører til fald i boligstøtten.

Eksempler på beregning af boligydelse i årene 2000-2003

150. Det antages i eksemplerne, at der er foretaget reduktion for overskydende m², hvis lejligheden er for stor i forhold til antallet af personer.

Eksempel 1

Boligydelseshusstand bestående af 1 voksen og 2 børn.		
Beregning 1. januar 2000		
Beregningsleje:		48.000 kr.
beregningsmæssigt tillæg til lejen		1.000 kr.
Husstandsindkomst før fradrag for reelt enlig pensionist		242.960 kr.
Husstandsindkomst (efter fradrag på 20.960 kr. for reelt enlig pensionist):		222.000 kr.
Grænsebeløb (§ 21a, stk. 2-3):		
10,1 pct. x 115.000 + 25.000 =	14.140 kr.	
23,6 pct. x 222.000 (115.000 + 25.000) =	19.352 kr.	
Grænsebeløb i alt		33.492 kr.
Grænsebeløbet overstiger minimum på 4.080 kr.		
Boligydelse (§ 21a, stk. 4):		
87 pct. ((48.000 + 1.000) 33.492) =		<u>13.492</u> kr.
Mindste egenbetaling: 242.960 x 11 pct. (mindst 10.000)		26.725 kr.
Egenbetaling 48.000 13.492 =		34.508 kr.
Egenbetalingen overstiger den mindste egenbetaling.		

Afrunding		13.488 kr.
Månedlig boligydelse =		1.124 kr.

Eksempel 2

Boligydelshusstand bestående af 1 voksen og 2 børn.		
Beregning 1. januar 2001.		
Beregningsleje		46.500 kr.
Beregningsmæssigt tillæg for 2001		1.500 kr.
Husstandsindkomst før fradrag for reelt enlig pensionist		237.720 kr.
Husstandsindkomst (efter fradrag på 15.720 kr. for reelt enlig pensionist)		222.000 kr.
Grænsebeløb (§ 21a, stk. 2-3):		
7,9 pct. x 110.000 + 25.000 =	10.665 kr.	
25,0 pct. x 222.000 (110.000 + 25.000) =	21.750 kr.	
Grænsebeløb i alt		32.415 kr.
Grænsebeløbet overstiger minimum på 3.060 kr.		
Boligyldelse (§ 21a, stk. 4):		
84 pct. ((46.500 + 1.500)- 32.415) =		13.091 kr.
Mindste egenbetaling: 237.720 x 11 pct. (mindst 10.000)		26.149 kr.

Egenbetaling 46.500 13.091 =		33.409 kr.
Egenbetalingen overstiger mindste egenbetaling		
Afrunding		13.092 kr.
Månedlig boligydelse		1.091 kr.

Kapitel 10

Særregler om boligydelse og boligsikring i form af lån

Indledning

§ 35. Boligyldelse og boligsikring i form af lån forrentes med en årlig rente, der svarer til halvdelen af Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år. Renten tilskrives hver måned, og det samlede lånebeløbs størrelse og den tilskrevne rente meddeles låntageren hvert år i løbet af januar måned.

§ 36. Det er en betingelse for udbetaling af lån, at ansøgeren har underskrevet en gælds erklæring vedrørende lånet. Ejes boligen ikke af ansøgeren, jf. § 2, stk. 2, er det tillige en betingelse, at ejeren af boligen har underskrevet en gælds erklæring.

Stk. 2. Som betingelse for lån efter § 31 tinglyses på ejendommen et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med oprykkende prioritet til sikkerhed for tilbagebetaling af lånet med påløbne renter. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for lån efter § 32, stk. 1, nr. 2-6, og § 32, stk. 3, jf. § 32, stk. 1, nr. 2-6.

§ 37. Hvis ansøgeren ikke har afviklet forfalden gæld vedrørende et tidligere modtaget boligydelseslån eller boligsikringslån, kan kommunalbestyrelsen afslå at udbetale den del af den beregnede boligydelse eller boligsikring, der kan ydes som lån.

§ 38. Kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 36, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven i følgende tilfælde:

1) Når skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet efter rykning har sikkerhed inden for den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg på 30 pct.

2) Når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

§ 39. Lånebeløbet med påløbne renter forfalder ved ejerskifte, ved overdragelse af andelsbeviset, eller såfremt låntageren udtræder af husstanden.

Stk. 2. Lånebeløbet med påløbne renter forfalder dog først ved ejerskifte eller overdragelse af andelsbeviset, såfremt låntageren dør og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem. Det samme gælder, såfremt låntageren optages i plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om

boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., på et plejehjem, eller i boformer efter § 92 i lov om social service og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem.

Stk. 3. Stk. 1 finder ikke anvendelse,

1) såfremt låntageren er andelshaver, og lånebeløbet umiddelbart overføres til en ny andelsbolig eller ejerbolig,

2) såfremt låntageren er ejer og lånebeløbet umiddelbart overføres til en ny andelsbolig eller ejerbolig og låntageren samtidig indbetaler 15 pct. af lånebeløbet med påløbne renter til kommunen,

3) såfremt ejendommen eller andelsbeviset overtages af en efterlevende ægtefælle, herunder til hensidde i uskiftet bo, eller af et efterlevende husstandsmedlem,

4) såfremt ejendommen eller andelsbeviset overtages af låntagerens ægtefælle eller af et husstandsmedlem i forbindelse med låntagerens optagelse

a) i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

b) i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

c) i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

d) i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,

e) på plejehjem eller

f) i boformer efter § 92 i lov om social service, eller

5) såfremt lån er ydet efter § 24 g, stk. 2, og låntageren ikke udtræder af bofællesskabet.

Stk. 4. Det er en betingelse for anvendelse af bestemmelsen om et husstandsmedlem i stk. 2 og 3, at husstandsfællesskabet har bestået i de sidste fem år.

Stk. 5. Det er en betingelse for overtagelse af lån, jf. stk. 2 og stk. 3, nr. 3 og 4, at ægtefællen eller husstandsmedlemmet underskriver en gældsovertagelseserklæring.

§ 39 a. Bliver kommunalbestyrelsen vedrørende lån ydet efter § 31 anmodet om, at frafalde panteretten uden fuld dækning for det ydede lån, eller begæres ejendommen solgt på tvangsauktion, giver kommunalbestyrelsen straks meddelelse herom til Finansstyrelsen. Finansstyrelsen varetager herefter såvel kommunalbestyrelsens som statskassens interesser for lånet.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for lån efter § 32, stk. 1, nr. 2-6, og § 32, stk. 3, jf. § 32, stk. 1, nr. 2-6.

151. Lovens kapitel 7 indeholder særregler om oprettelse, forrentning og tilbagebetaling af boligydelse i form af lån til pensionister, der er ejere eller

andelshavere.

Reglerne gælder fra 1. januar 2003 tilsvarende for boligsikringslån til ejere og andelshavere m.fl., der er førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede eller modtagere af døgnhjælp, jf. punkt 110-112.

For så vidt angår lån til bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er ejer eller andelshaver, henvises til kapitel 12.

Oprettelse af lån for ejere mv.

152. Sikkerhed for tilbagebetaling af boligydelses- og boligsikringslån og renter sikres ved pant i ejendommen (pantehæftelse) og ved underskrivelse af en gælds erklæring (personlig hæftelse).

§ 36, stk. 1, vedrørende gælds erklæring er ændret med virkning fra 1. januar 2000 i forbindelse med de samtidige ændringer af reglerne om hæftelse for tilbagebetalingskrav, jf. § 48 og punkt 262.

Det er herefter en betingelse for udbetaling af lån, at ansøgeren, har underskrevet en gælds erklæring vedrørende lånet.

Ejes boligen ikke af ansøgeren, er det tillige en betingelse, at *ejeren* af boligen har underskrevet en gælds erklæring.

Ved oprettelsen af lånet skal pensionisten således underskrive en gælds erklæring, hvorefter denne forpligter sig til at tilbagebetale lånet. Herved sikres personlig hæftelse for lånet.

Har flere ansøgt i forening efter de før 1. januar 2000 gældende regler, hæfter disse solidarisk.

Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbende renter skal der på ejendommen tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med oprykkende prioritet, jf. § 36, stk. 2. Det forudsættes, at der udfærdiges et pantebrev i umiddelbar tilknytning til gældserklæringen. Ejes ejendommen ikke af ansøgeren, men af et husstandsmedlem, vil det være skødehaveren, der udsteder pantebrevet.

Ved et *skadesløsbrev* forstås i denne forbindelse et pantebrev, der giver pant i fast ejendom for en gæld, der ikke fastsættes i selve pantebrevet, men således, at der gives pant for det beløb (lån inkl. renter), der til enhver tid er ydet pensionisten som boligydelse i form af lån. Skadesløsbrevet skal indeholde en maksimering af det beløb, inden for hvilket der gives pant i ejendommen. Skadesløsbrevet dækker kun inden for det i skadesløsbrevet maksimerede beløb.

Ved et *ejerpantebrev* forstås i denne forbindelse et dokument, hvori ejeren af en fast ejendom erkender at skyldes sig selv en bestemt sum penge. Ved ejerpantebrevets overdragelse til kommunen gives der inden for dets rammer pant i den faste ejendom for det beløb (lån inkl. renter), der til enhver tid er ydet pensionisten som boligydelse i form af lån.

Pantebrevet skal påføres sædvanlig klausul om oprykning, efterhånden som foranstående prioriteter nedbringes eller indfries.

Pantebrevets pålydende beløb bestemmes af kommunalbestyrelsen. Beløbet kan fra starten fastsættes således, at der vil være sikkerhed for lån med påløbne renter ydet gennem flere år.

Pantebrevet skal underskrives af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen.

Opmærksomheden henledes på, at efter retsvirkningslovens § 18 må en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke afhænde eller pantsætte fast ejendom, der er fælleseje, såfremt ejendommen tjener til familiens bolig, eller den anden ægtefælles erhvervsvirksomhed er knyttet til den.

Forudsætningen for fortsat udbetaling af boligstøttelån er, at der udstedes et nyt skadesløsbrev eller ejerpantebrev i rimelig tid, inden lånet med tilskrevne renter når op på pantebrevets pålydende beløb. Nyt pantebrev kan således kræves tinglyst, hvad enten det er den fastsatte udbetaling af lån eller den forventede rentetilskrivning, der medfører, at lånesummen ifølge pantebrevet er ved at være udløbet.

Hvis ansøgeren nægter at underskrive et nyt pantebrev, standses udbetalingen af yderligere lån.

De renter, der tilskrives allerede udbetalte lån, og som der ingen sikkerhed er for i ejendommen, forfalder til betaling, da det forudsættes, at pantebrev i ejendommen giver sikkerhed for tilbagebetalingen af lånet med påløbne renter, jf. § 36, stk. 2.

Der kan ikke stilles krav om, at pantebrevets pålydende beløb skal give sikkerhed inden for ejendomsvurderingen, hvorfor lån ikke kan nægtes under henvisning til, at lånet må anses for utilstrækkeligt sikret, når betingelserne for ydelse af lånet i øvrigt foreligger opfyldt.

Kommunalbestyrelsen kan derimod afslå at udbetale den del af den beregnede boligstøtte, der ydes som lån, såfremt ansøgeren ikke har afviklet forfalden gæld ifølge tidligere boligydelses- eller boligsikringslån, herunder specielt lån til en anden ejendom, jf. § 37.

Der kan som udgangspunkt ikke gives tilladelse til, at pantebrevet rykker for senere panthavere. Kommunalbestyrelsen skal dog tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 36, rykker tilbage for et lån, som senere ydes efter reglerne i lov om realkreditinstitutter hvis en af følgende betingelser er opfyldt, jf. § 38:

1) Kommunen skal rykke for ethvert lån, der ydes efter realkreditloven, hvis kommunens skadesløsbrev eller ejerpantebrev har sikkerhed inden for den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg på 30 pct.

Ved vurderingen af, om skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal rykke, skal de på ejendommen tinglyste hæftelser opgøres. Pantebreve opgøres med restgælden på rykningstidspunktet, og ejerpantebreve med den tinglyste værdi.

Eller:

2) Kommunen skal endvidere uanset sikkerhed dvs. også hvis kommunens sikkerhed ligger ud over 130 pct. af ejendomsværdien rykke for nye lån, der optages efter reglerne i realkreditloven, til indfrielse af eksisterende lån med tillæg af omkostningerne ved omlægningen. Det lån, som kommunen er forpligtet til at rykke for, må ikke være større end obligationsrestgælden på hidtil foranstående lån med tillæg af omkostningerne ved låneomlægningen. Det nye lån skal have den samme løbetid som indfrieede lån og må ikke afdrages langsommere. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid (10, 15, 20 eller 30 år) på obligationsserier. Betingelsen om, at det nye lån ikke må have en længere løbetid end det tidligere lån, indebærer i tilfælde af samlet omprioritering af flere lån, at der kan rykkes for et lån, der har samme løbetid (forlænget op til næste standardløbetid) som det af de gamle lån, der har den længste løbetid.

Rykning for omprioriteringslån med en længere løbetid end indfrieede lån kan eventuelt ske efter § 38, nr. 1, såfremt betingelsen om sikkerhed kan opfyldes.

Kravet om sikkerhed for lånet i form af tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev på ejendommen gælder alle ejere, herunder også for ansøgere, der er omfattet af lovens § 32, stk. 1, nr. 6, dvs. en ansøger, der bor i enfamilieshus eller to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori ansøgeren ejer aktier, anparter eller lignende.

De for lånets oprettelse nødvendige dokumenter, herunder tingbogsattest, fremskaffes af låntager. De hermed eventuelle forbundne udgifter, herunder udgifter til tingbogsattest, afholdes som udgangspunkt af låntager. Fra 1. januar 2000 betales en afgift af tinglysning og registrering af panterrettigheder. Afgiften erstatter den hidtidige stempelafgift. Dokumenter, der udstedes til sikkerhed for boligstøttelån, er ikke undtaget fra den nye afgift. Ved tinglysning af skadesløsbrev til sikkerhed for boligstøttelån betales tinglysningsafgiften af kommunen, jf. tinglysningsafgiftslovens § 18, nr. 6. Ved tinglysning af ejerpantebrev til sikkerhed for boligstøttelån betales afgiften af låntageren. Afgiften ved rykning af skadesløsbrev til sikkerhed for boligstøttelån betales af låntageren.

Oprettelse af lån for andelshavere

153. For andelshavere sikres tilbagebetaling af boligydelses- og boligsikringslån og renter *kun ved personlig hæftelse*, idet pant til sikkerhed for andelshaverens gæld ikke kan lyses i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, og fordi der normalt gælder et vedtægtsbestemt forbud mod at pantsætte andele.

Ved oprettelse af lånet skal der underskrives en gældserklæring, hvorefter ansøgeren forpligter sig til at tilbagebetale lånet. Herved sikres personlig hæftelse for lånet. Hvis det ikke er ansøgeren, men et husstandsmedlem, der er andelshaver, jf. § 2, stk. 2, skal også andelshaveren underskrive erklæringen.

Forrentning af boligydelseslån og boligsikringslån

154. Boligydelse og boligsikring i form af lån forrentes med en årlig rente, der svarer til halvdelen af Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år, jf. § 35, 1. pkt.

Renter af boligydelses- og boligsikringslån kan ikke fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Rentesatsen gælder også i tilfælde, hvor ansøgeren først begynder at modtage lån i sidste kvartal af et år.

Renten skal beregnes måned for måned, dvs. med 1/12 af den rentefod, der gælder for kalenderåret. Den samlede beregnede rente for hele året gøres op og tilskrives hovedstolen pr. 31. december hvert år i forbindelse med den årlige opgørelse af det samlede lånebeløb med tilskrevne renter.

Lånebeløbets størrelse og den tilskrevne rente *skal* meddeles ansøgeren hvert år i løbet af januar måned, jf. § 35.

Lånet skal forrentes frem til tilbagebetalingstidspunktet. Når lånet forfalder, opgøres således den samlede gæld, og renten beregnes frem til den dato, hvor kommunalbestyrelsen gør tilbagebetalingskravet gældende over for ansøgeren eller dennes dødsbo.

Fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen påbegynder retsforfølgning, skal der kræves renter efter lov om renter ved forsinket betaling, dvs. en rente, der svarer til Nationalbankens diskonto på det tidspunkt, hvor kommunen foretager

retsfølgningen, med et tillæg fastsat af justitsministeren, jf. bekendtgørelse om ændring af morarentesatsen i lov om renter ved forsinket betaling. Der henvises herom nærmere til punkt 266.

Forfald af boligydelselån og boligsikringslån

155. Hele lånebeløbet med påløbne renter forfalder ved *ejerskifte*, ved *overdragelse af andelsbeviset*, eller såfremt ansøgeren *udtræder af husstanden*, jf. § 39, stk. 1.

Lånebeløbet forfalder, hvad enten ejendommen helt eller delvist skifter ejer, og hvad enten ejerskiftet sker ved salg, arv eller på anden måde.

Hvor en del af en ejendom skifter ejer, f.eks. hvor én ægtefælle i forbindelse med skilsmisse eller separation overtager ejendommen, kan der være tale om et delvist ejerskifte, der medfører, at lånet forfalder.

I tilfælde, hvor pantsikkerheden forringes, eksempelvis ved frasalg af en del af ejendommen, kan lånebeløbet med påløbne renter forfalde.

Det betragtes ikke som ejerskifte, hvis en ejendom eller en andelslejlighed overtages af ansøgerens ægtefælle eller af et husstandsmedlem i forbindelse med ansøgerens optagelse i plejebolig efter jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere ældreboliglov, § 5, stk. 2, i lov om almene boliger § 143a i lov om almene boliger (vedtaget ved lov nr. 402 af 6. juni 2002) eller § 1, stk. 5, i lov om leje, på plejehjem eller i boformer efter § 92 i lov om social service. Det er dog en betingelse, at husstandsfællesskabet med en ikke-ægtefælle har bestået i de sidste 5 år.

Det betragtes ikke som ejerskifte eller overdragelse, hvis ejendommen eller andelsbeviset overtages af en efterlevende ægtefælle, herunder til hensiddende i uskiftet bo, eller af et efterlevende husstandsmedlem, jf. § 39, stk. 3, nr. 3. Derimod betragtes det som ejerskifte, såfremt en efterlevende ægtefælle skifter med fællesbørn eller afdødes særbørn, og skiftet indebærer, at pågældende herefter ikke længere er ene-ejer af ejendommen.

Ejes en ejendom eller en andelslejlighed af en ægtefælle eller et husstandsmedlem, og ansøgeren dør eller optages i plejebolig, på plejehjem eller i boformer efter § 92 i lov om social service, forfalder lånebeløbet med påløbne renter først ved ejerskifte eller overdragelse af andelsbeviset, jf. § 39, stk. 2.

Det er en betingelse, at husstandsfællesskabet med en ikke-ægtefælle har bestået i de sidste 5 år.

Det er en betingelse for overtagelse af lån i ovennævnte situationer, at ægtefællen eller husstandsmedlemmet underskriver en *gældsovertagelsesdeklaration*. Såfremt ægtefællen/husstandsmedlemmet i forvejen har underskrevet gældserklæringen, skal der ikke underskrives en gældsovertagelsesdeklaration.

Boligstøttelån forfalder ikke ved bortfald af boligydelse eller boligsikring til førtidspensionister m.fl., men først ved ejerskifte, ved overdragelse af andelsbeviset, eller såfremt ansøgeren udtræder af husstanden. Ved bortfald af boligydelse eller boligsikring til førtidspensionister m.fl. stopper lånet, og forrentning fortsætter, indtil lånebeløbet med påløbne renter forfalder, jf. § 39, stk. 1.

Hvis en efterlevende ægtefælle eller husstandsmedlem har overtaget lånet, vil gælden forfalde, når ejendommen eller andelsbeviset helt eller delvist skifter ejer.

Lånebeløbet med påløbne renter forfalder, hvis ansøgeren udtræder af husstanden, da det er ansøgerens tilstedeværelse, der har muliggjort långivningen.

Hvis ansøgeren flytter fra den ejendom, hvortil der har været ydet boligydelse i form af lån, uden at ejerforholdet forandres f.eks. hvis ansøgeren udlejer denne anses ansøgeren for at være udtrådt af husstanden, hvilket fører til, at boligstøttelånet forfalder.

Hvis *ansøgeren er andelshaver*, og lånebeløbet umiddelbart overføres til en ny andelsbolig eller ejerbolig, forfalder boligstøttelånet ikke, jf. § 39, stk.3, nr.1.

Hvis *ansøgeren er ejer*, og lånebeløbet umiddelbart overføres til en ny andelsbolig eller ejerbolig, og pågældende samtidig indbetaler 15 pct. af lånebeløbet med påløbne renter til kommunen, forfalder boligstøttelånet ikke, jf. § 39, stk. 3, nr. 2.

Lånebeløbet kan overføres til en ny andelsbolig eller ejerbolig uanset baggrunden for erhvervelsen af den nye bolig.

Når der er tale om flytning fra en ejerbolig til en andels- eller ejerbolig, vil sikkerheden for lånet typisk blive forringet samtidig med, at der kan fremkomme et overskud ved anskaffelse af en sædvanligvis mindre bolig. Som vilkår for, at boligstøttelånet ikke forfalder, skal der derfor betales et afdrag på 15 pct. af gælden.

Tilbagebetaling af boligydelseslån og boligsikringslån

156. Kommunalbestyrelsen har som udgangspunkt ikke mulighed for at eftergive lånets tilbagebetaling. *Når lånet med påløbne renter er forfaldent, skal tilbagebetalingen ske kontant .*

Efter boligstøttelovens § 39a skal kommunalbestyrelsen fra 1. januar 1996 straks give meddelelse til Finansstyrelsen, såfremt kommunen bliver anmodet om at frafalde panteretten uden fuld dækning for et ydet boligydelseslån eller boligsikringslån, eller ejendommen bliver begæret på tvangsauktion.

Sagen oversendes til:

FINANSSTYRELSEN

Landgreven 4

1301 København K

Att.: Boligkontoret

Tlf.: 33 92 80 00

Kommunalbestyrelsen anmodes om ved oversendelse af sagen at medsende følgende materiale og oplysninger:

- Kopi af relevante skrivelser m.m. i sagen.
- Restgældsoplysning.
- Kopi af låneaftalen/gælds brevet.
- Kopi af skadesløsbrev/ejerpantebrev, der ligger til sikkerhed for lånet.

- En aktuel tingbogsattest for den pantsatte ejendom.
- Ved tvangsauktion den modtagne salgsopstilling.
- Kommunens eventuelle bemærkninger til sagen, herunder om prisfastsættelse af ejendommen samt om debtors forhold i øvrigt.

Har Finansstyrelsen efterfølgende brug for sagens originale dokumenter, vil disse blive rekvireret i tiltransporteret stand.

Finansstyrelsen vurderer herefter, dels om der i det aktuelle tilfælde kan gives helt eller delvis afkald på pantsikkerhed i forbindelse med salg i fri handel, dels om der vil være økonomisk fordel ved, at staten køber en ejendom på tvangsauktion og videresælger ejendommen for derved i højere grad at sikre tilbagebetaling af boligydelselån.

Finansstyrelsen foretager de fornødne undersøgelser af pantets sikkerhed og undersøger muligheden for at opnå hel eller delvis dækning for lånet, ligesom Finansstyrelsen forestår alle forhandlinger om frivilligt salg af ejendommen eller sagsbehandlingen ved salg på tvangsauktion.

Den omstændighed, at pantebrevet kvitteres til aflysning, bevirker imidlertid ikke, at den *personlige fordring* mod låntageren bortfalder. Denne fordring kan kommunalbestyrelsen kun opgive, når der inden for en rimelig årrække efter kravets fremsættelse ikke er økonomisk mulighed for at gennemføre kravet, jf. punkt 270.

Vedrørende refusion henvises til punkt 356.

Kapitel 11

Byfornyelses-, sanerings- og forbedringsboligsikring

Indledning

157. Lovens kapitel 5 indeholder en række særregler om boligstøtte til personer, hvis bolig bliver omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse, en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, en godkendt saneringsplan eller en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn.

Reglerne om byfornyelses- og saneringsboligstøtte er fastsat i §§ 25-28 samt 29a. Reglerne om forbedringsboligsikring er fastsat i § 29 og regler om huslejetilskud i § 29b.

Selve byfornyelsen, saneringen og boligforbedringen kan for aktuelle boligstøttemodtagere være reguleret efter forskellige regelsæt alt efter, hvornår beslutningen herom er truffet:

Fra 1. januar 1998 træffes sådanne beslutninger efter lov om byfornyelse, jf. lov nr. 381 af 10. juni 1997 med senere ændringer. I perioden 1983-1997 er beslutninger truffet efter lov om byfornyelse og boligforbedring, der pr. 1. januar 1995 blev væsentligt ændret med virkning for byfornyelsesbeslutninger fra denne dato, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer. Før dette tidsrum kan en boligstøttemodtagers bolig være blevet omfattet af en saneringsplan,

hvis virkning i form af lejestigning eller erstatningsbolig kan være indtruffet på et væsentligt senere tidspunkt, hvorfor saneringsboligstøtte fortsat kan være aktuel.

Afgørende for, efter hvilke regler byfornyelses- og saneringsboligstøtte ydes, er for lejere, efter hvilke byfornyelses- og saneringsregler støttemodtageren oprindeligt har været berettiget til en erstatningsbolig eller har fået forbedret sin bolig.

Byfornyelsesbeslutninger truffet i perioden 1983-94 samt tidligere saneringsplaner

158. Reglerne om sanerings- og byfornyelsesboligstøtte er fastsat i § 25 for så vidt angår saneringsplaner og beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen inden udgangen af 1994.

Punkt 162-172 beskriver nærmere reglerne om byfornyelses- og saneringsboligstøtte for lejere omfattet af saneringsplaner og af byfornyelsesbeslutninger truffet inden udgangen af 1994. Punkt 189-192 beskriver sanerings- og byfornyelsesboligstøtte for andelshavere m.v. vedrørende såvel denne som senere perioder.

Regler om forbedringsboligsikring, der fra 1. januar 1993 alene har været gældende for hidtidige modtagere af denne støtte, er ophævet fra 1. marts 2000, hvor der ikke længere findes støttemodtagere efter bestemmelsen.

Beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring truffet i perioden 1995-97

159. Med virkning for beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra den daværende Bygge- og Boligstyrelse

efter udgangen af 1994, er regler om byfornyelsesboligstøttens størrelse for lejere fastsat i § 25a. Disse regler er beskrevet i punkt 173-179. Reglerne afviger fra reglerne for tidligere beslutninger for så vidt angår beregningen af byfornyelsesboligsikring, jf. punkt 175, hvorimod reglerne om personkreds, jf. punkt 174, er ens uanset tidspunktet for beslutningen efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Beslutninger efter lov om byfornyelse truffet fra 1. januar 1998

160. En ny lov om byfornyelse er trådt i kraft 1. januar 1998. Byfornyelsesboligstøtte til boligstøttemodtagere omfattet af beslutninger efter denne lov ydes efter samme regler som for beslutninger efter den hidtidige lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. § 25a og § 27 og vejledningens punkt 173-179 og 189-192. Reglerne er beskrevet i punkt 180-188. Herudover kan i visse tilfælde ydes et særligt huslejetilskud efter § 29b, jf. punkt 188.

Byfornyelsesboligstøtte til andelshavere m.fl.

161. For andelshavere m.fl. ydes boligstøtte efter samme regler, § 27, uanset efter hvilke byfornyelses- og saneringsbestemmelser beslutning om byfornyelse eller sanering er truffet, jf. punkt 189.

Byfornyelse og saneringsboligsikring til lejere. Beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen inden udgangen af 1994, jf § 25

§ 25. En lejer af en beboelseslejlighed, som på grundlag af en godkendt saneringsplan, en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller efter lov om boligtilsyn har ret til og får anvist en erstatningsbolig, kan kræve boligsikring svarende til forskellen mellem hidtidig leje og den til enhver tid gældende leje i den overtagne lejlighed.

Stk. 2. Såfremt den anviste erstatningsbolig er en lejlighed med flere værelser end den hidtidige, og såfremt lejlighedens værelsesantal samtidig overstiger antallet af personer i husstanden med mere end et, nedsættes lejen med et fradrag for de overskydende værelser efter antallet af værelser.

Stk. 3. Antallet af værelser opgøres på følgende måde:

- 1) Boliger på til og med 60 m² bruttoetageareal anses for højst at have 2 værelser,
- 2) boliger på 61 til og med 75 m² bruttoetageareal anses for højst at have 3 værelser, og
- 3) boliger på 76 til og med 90 m² bruttoetageareal anses for højst at have 4 værelser.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte arealgrænser forøges med 15 m², såfremt nogen af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede og boligen er egnet herfor.

Stk. 5. Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse, hvis et eller flere af boligens værelser fremlejes eller anvendes til erhvervsformål.

Stk. 6. Har en lejer, der har krav på at få anvist en erstatningsbolig på grund af omstændigheder som anført i stk. 1, selv skaffet sig anden bolig, skal kommunalbestyrelsen yde boligsikring efter stk. 1, såfremt lejligheden skønnes passende efter boligtagerens økonomi og familieforhold og kommunalbestyrelsen finder det rimeligt.

Stk. 7. En lejer, hvis lejlighed forbedres i henhold til en godkendt saneringsplan eller efter en beslutning i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, har ret til boligsikring efter reglerne i stk. 1.

Stk. 8. Boligsikring efter stk. 1 nedsættes hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen i den lejlighed, lejeren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig eller forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje, såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8. I andre tilfælde nedsættes boligsikringen med 20 pct. pr. år. Lejeren kan ikke længere kræve boligsikring efter stk. 1, når tilsvarende eller større boligstøtte kan opnås efter kapitel 4, eller hvis lejeren eller et eller flere medlemmer af dennes husstand modtager boligstøtte efter kapitel 4 a.

Stk. 9. Udgiften til leje kan ikke ved boligsikring efter stk. 1 nedbringes til mindre end den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte og ikke til mindre end 8.100 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 17.

Stk. 10. §§ 10, 11, 14, 15, 23 og 24 finder tilsvarende anvendelse.

§ 26. Såfremt en lejer den 1. januar 1987 eller senere bliver berettiget til boligsikring efter § 25 og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter § 25, stk. 1, 6 eller 7, § 25 a, stk. 1-3 eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 2. Såfremt en lejer bliver berettiget til boligsikring efter § 25 a og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter 25 a, stk. 1-3, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 3.

Stk. 2. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejerens bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25, § 25 a eller § 27, og lejen i den lejlighed, lejerens beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejerens selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, hvis den er ydet efter § 25, efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydes efter § 25 a, og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.

Stk. 3. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejerens bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25 a eller § 27, og lejen efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejerens beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejerens selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydet efter § 25 a, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen uden fradrag af boligstøtte i måneden forud for det tidspunkt, hvor lejerens på ny bliver berettiget til

boligsikring efter § 25 a, og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter § 27, stk. 1 og 2.

§ 28. Byfornyelsesboligsikring beregnes på grundlag af den leje, som lejeren er pligtig at betale fra lejeforhøjelsens ikrafttræden efter § 50, stk. 2, i lov om byfornyelse eller efter § 60 a i lov om byfornyelse og boligforbedring til kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets endelige godkendelse af lejen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, når den endelige godkendelse af lejen foreligger, kræve for meget udbetalt boligstøtte tilbagebetalt.

§ 29 a. Såfremt en husstand, der genhuses midlertidigt efter § 145 i lov om byfornyelse eller § 44 eller § 44 a i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, på genhusningstidspunktet modtager boligstøtte efter kapitel 4, 4 a eller 5 til den hidtidige bolig, kan boligstøtte efter kapitel 4, 4 a eller 5 uanset § 5 fortsat ydes til denne bolig i genhusningsperioden.

162. For lejere, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i form af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil endeligt tilsagn er meddelt inden udgangen af 1994, eller hvis leje stiger som følge heraf, ydes byfornyelsesboligsikring efter § 25.

Personkreds efter § 25

163. Berettiget til boligsikring efter § 25 er

- 1) lejere af beboelseslejligheder, der i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, saneringsloven eller den tidligere gældende lov om boligtilsyn har ret til og får anvist en erstatningsbolig, og
- 2) lejere, hvis bolig forbedres i henhold til en godkendt saneringsplan eller efter en beslutning i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. nedenfor.

Boligtagere, der får anvist en erstatningsbolig

164. Berettiget til boligsikring efter § 25 er lejere af beboelseslejligheder, der i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, saneringsloven eller den tidligere gældende lov om boligtilsyn har ret til at få anvist en erstatningsbolig, og som faktisk får anvist en erstatningsbolig.

Om en lejers ret til erstatningsbolig fremgår af § 38, stk. 1, i lov om byfornyelse og boligforbedring, at husstande, der bebor lejligheder, som skal rømmes efter § 36, har ret til en erstatningsbolig.

Videre følger af § 38, stk. 5, nr. 1, i lov om byfornyelse og boligforbedring, at når der er truffet en beslutning efter reglerne i denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn, så indtræder kommunalbestyrelsens pligt til at anvise lejere af beboelseslejligheder en erstatningsbolig, når lejligheden skal rømmes efter § 36.

Af § 36, stk. 1, i lov om byfornyelse og boligforbedring fremgår, at udlejeren skal opsig lejeren, når en lejlighed eller et lokale skal rømmes efter reglerne i denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn.

Endelig fremgår af § 36, stk. 4, bl.a., at opsigelse tidligst kan afgives 6 måneder, før rømningen påregnes iværksat.

Disse bestemmelser indebærer, at kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise lejerens, og lejerens dermed har ret til at få anvist, en erstatningsbolig i genhusningsperioden (på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor husstanden skal være ude af lejligheden).

Det er i den forbindelse uden betydning, om udlejer har opsagt lejerens, eller lejerens selv har opsagt sit hidtidige lejemål.

Ret til boligsikring efter § 25 har endvidere lejere, der i forbindelse med en sanerings-/byfornyelsesplan har fået anvist en erstatningslejlighed, og som indtil 2 år efter dette tidspunkt får anvist en anden erstatningslejlighed, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 4.

Det samme gælder lejere, hvis lejlighed forbedres i henhold til en godkendt sanerings-/byfornyelsesplan, og hvor forbedringen sammen med øvrige forbedringsforhøjelser gennem de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m², jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 1, 2. pkt., samt lejere, hvis lejlighed kondemneres i medfør af den tidligere lov om boligtilsyn eller af lov om byfornyelse og boligforbedring, og som i den anledning skal rømme boligen, eller hvor det godkendte forbedringsforslag, der ophæver kondemneringskendelsen, vil medføre en forbedringsforhøjelse, der sammen med øvrige forbedringsforhøjelser gennem de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m², jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 1, 1. og 2. pkt.

Når lejeren i genhusningsperioden får anvist en erstatningsbolig eventuelt efter, at lejeren selv har opsagt sit hidtidige lejemål indtræder lejeren ret til boligsikring dermed efter boligstøttelovens § 25.

En lejer, der er berettiget til en erstatningsbolig, er berettiget til § 25-boligstøtte, selv om anvisningen eller flytningen rent faktisk først sker, efter at lejen er forhøjet i den hidtidige bolig. Det er en forudsætning, at kravet om erstatningsbolig er fremsat, før den første lejeforhøjelse som følge af de gennemførte arbejder skal betales.

Såfremt en lejer, hvis boligudgift er steget med mere end 80 kr. pr. m² som ovenfor anført, ikke har fået anvist en erstatningsbolig inden 3 måneder efter det tidspunkt, hvor den forhøjede boligudgift første gang skal betales, og kommunen godtgør lejeren den del af forhøjelsen, der overstiger 80 kr. pr. m² efter lov om byfornyelse og boligforbedring, § 57, stk. 3, er lejeren berettiget til boligstøtte efter § 25, stk. 7, om lejere, hvis lejlighed forbedres, jf. punkt 166. Der ydes ikke boligstøtte til den del af lejestigningen, der er dækket af godtgørelsen efter lov om byfornyelse og boligforbedring, § 57, stk. 3, jf. punkt 170. Når en erstatningsbolig senere anvises, ydes der byfornyelsesstøtte efter § 25, stk. 1, som om husstanden var flyttet til den nye bolig på tidspunktet for forbedringsforhøjelsen i den tidligere bolig, jf. punkt 169.

En erstatningsboligberettiget lejer kan selv skaffe sig en bolig og opnå boligstøtte efter reglerne om sanerings- og byfornyelsesboligstøtte. Retten til boligstøtte efter § 25, stk. 6, er dog betinget af, at kommunens genhusningsforpligtelse er indtrådt ved fraflytningen, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 5. Det forudsættes,

at kommunalbestyrelsen yder boligstøtte efter reglerne, når betingelserne herfor i øvrigt er til stede, og kommunalbestyrelsen finder lejerens disposition rimelig under hensyn til forholdene. Det er yderligere en betingelse, at lejligheden, hvortil boligstøtte søges, skal være passende i henseende til størrelse og husleje efter lejerens økonomi og familieforhold. Kommunalbestyrelsens afgørelse bør træffes i samråd med den myndighed, hvorunder nedlæggelse af lejerens hidtidige bolig sorterede (byfornyelsesselskab eller anden rådgiver, boligkommission eller kommunalbestyrelsen i lejerens hidtidige bopælskommune), jf. § 25, stk. 6.

Det er en forudsætning for ydelse af boligsikring efter § 25, at der sker flytning fra en lejet lejlighed, jf. § 9, stk. 1, 1. pkt., til en anden lejet lejlighed, hvorfor boligtagere, der indtil anvisning af erstatningsbolig har beboet et enkeltværelse, ikke vil være berettigede til en sådan boligsikring. Vedrørende andelshavere m.fl. henvises til punkt 189.

Hvis en husstand, som har fået anvist erstatningsbolig, inden 2 år efter den første anvisning af en erstatningslejlighed udnytter sin fortrydelsesret, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 4, og anvises en ny lejebolig, overføres retten til boligsikring efter § 25 til den nye bolig. Det samme er tilfældet, hvis husstanden inden 2 år efter indflytning i den først anviste lejlighed selv skaffer sig en anden lejlighed, og flytningen kan siges at være rimelig. Herved forstås, at der ville være blevet ydet boligstøtte efter § 25 til den nye bolig, såfremt husstanden var tilflyttet denne direkte fra den oprindelige lejlighed. Boligstøtte efter § 25 kan således ikke overføres, hvis det

er forhold, sket efter første indflytning, som senere gør en flytning rimelig. Overførsel kan heller ikke ske, hvis husstanden selv har skaffet sig den første erstatningslejlighed.

Også såfremt en lejer udnytter fortrinsretten efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller saneringsloven til efter byfornyelsen eller saneringen at flytte tilbage til den oprindelige ejendom, vil boligsikring efter § 25 kunne ydes hertil. Boligstøtte ydes, uanset at flytning tilbage til ejendommen eventuelt først kan finde sted efter udløbet af en 2-års periode.

Om aftrapning af boligstøtten, når retten til boligsikring efter § 25 overføres til en ny bolig, henvises til punkt 169 og punkt 171.

Midlertidig genhusning

165. Hvis en boligtager midlertidigt skal rømme sin bolig og f.eks. tage ophold på hotel eller i en midlertidig lejlighed, er lejeren efter ophør af den midlertidige rømning berettiget til sanerings- og byfornyelsesboligstøtte.

Det er en forudsætning for, at rømningen kan betragtes som en midlertidig genhusning, at lejeren vender tilbage til sin oprindelige lejlighed eller en del heraf såfremt lejligheden indgår i en lejlighedssammenlægning.

Midlertidig genhusning forudsættes normalt kun at finde sted, hvor der er tale om en på forhånd fastsat kortere periode, der ikke må overstige 6 måneder.

En midlertidig genhusning kan dog udstrækkes ud over den angivne frist på 6 måneder, såfremt følgende 3 betingelser er opfyldt i det konkrete tilfælde:

1. forlængelsen er nødvendiggjort af problemer, som er opstået under ombygningen og ikke kunne forudses,
2. lejerens fremsætter udtrykkeligt ønske om en forlængelse,
3. udlejerens af den tidligere lejlighed frafalder sin opsigelsesret.

I den midlertidige fraværperiode kan der ikke ydes støtte efter § 25, men boligstøtte efter kapitel 4 til leje, der eventuelt betales i den midlertidige bolig, jf. nedenfor. Hvis fraværperioden udstrækkes over 6 måneder, og de konkrete betingelser for forlængelse af en midlertidig genhusning ikke foreligger, betragtes lejerens som anvist erstatningsbolig i den midlertidige bolig, og der kan ydes støtte efter § 25.

Fra den 1. januar 1995 er gennemført en ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring, §§ 44 og 44a, således, at den midlertidigt genhusede lejer under genhusningen fortsat skal betale boligudgiften i den hidtidige bolig. Boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode ydes herefter i form af almindelig indkomstafhængig boligstøtte til den hidtidige bolig som før fraflytningen, uanset at lejerens faktisk ikke bor i denne bolig, jf. § 29 a.

Byfornyelsesboligstøtte ydes efter tilbageflytningen som hidtil på grundlag af forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig før og efter forbedringen, jf. punkt 168-172. Også aftrapningen foretages som hidtil på grundlag af forholdet mellem den faktiske leje før forbedringen og lejerens husstandsindkomst umiddelbart før tilbageflytningen.

Boligtagere, hvis lejlighed forbedres

166. Boligtagere, hvis lejlighed forbedres, herunder udvides i henhold til byfornyelsesbeslutning eller en godkendt saneringsplan, har ret til boligsikring efter § 25, jf. stk. 7.

En husstand, der ved en byfornyelse eller sanering bliver boende i den hidtidige, men forbedrede bolig, får således ret til boligsikring efter § 25.

Der kan udbetales boligsikring efter § 25 til den person, der på forbedringstidspunktet er lejer af eller har ret til at fortsætte lejemålet, hvortil boligsikring ydes efter § 25, i henhold til lejelovens §§ 75-77a. Et husstandsmedlem, der ikke opfylder betingelserne for at fortsætte lejemålet, kan herefter ikke erhverve retten til udbetaling af saneringsboligsikring.

Det er endvidere en betingelse for at få boligsikring efter § 25, stk. 7, at lejeren har beboet lejligheden både på tidspunktet for varslingen af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen og på tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden. Lejeren vil kunne få boligsikring efter § 25, stk. 7, selv om lejeren på indflytningstidspunktet måtte være gjort bekendt med, at der vil blive gennemført en lejeforhøjelse som følge af forbedringer i henhold til en godkendt saneringsplan eller byfornyelsesbeslutning. Størrelsen af lejeforhøjelsen må dog ikke være kendt for lejeren på indflytningstidspunktet.

Fremleje

167. En lejer, som anvises en erstatningsbolig, eller hvis lejlighed forbedres i henhold til en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller en godkendt saneringsplan, og som på anvisningstidspunktet/forbedringstidspunktet ikke selv bebor lejligheden, men fremudlejer den, kan efter genindflytning i lejligheden fra ansøgningstidspunktet, jf. § 40, oppebære boligsikring i henhold til § 25, stk. 1 og 7. Aftrapning af ydelsen sker fra det oprindelige anvisnings- eller forbedringstidspunkt.

Tilsvarende gælder, at en lejer, som i forbindelse med anvisning af erstatningsbolig eller forbedring er blevet berettiget til byfornyelses- og saneringsboligsikring, og som efterfølgende fremudlejer lejligheden efter genindflytning, efter fremlejeforholdets ophør på ny vil kunne oppebære boligsikring efter § 25. Aftrapning af ydelsen sker også i dette tilfælde fra det oprindelige anvisnings- eller forbedringstidspunkt.

Såfremt en fremlejetager bebor en lejlighed på forbedringstidspunktet, har pågældende ret til boligsikring efter § 25, stk. 7, så længe den pågældende bor i lejligheden. Boligsikring efter § 25 bortfalder ved flytning, da fremlejetageren ikke er berettiget til at få erstatningsbolig.

Beregning af byfornyelses- og saneringsboligsikring efter § 25

168. Boligsikring efter § 25 til husstande, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring, saneringsloven eller loven om boligtilsyn, eller hvis leje stiger som følge heraf, har til formål at sikre, at husstandens økonomi ikke pludselig ændres som følge af ændring i lejens størrelse.

Derfor ydes boligsikringen i princippet på grundlag af forskellen mellem lejerens hidtidige leje og den leje, lejereren fremtidig skal betale, uanset husstandens indkomst.

For beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen inden udgangen af 1994, ydes boligsikring på grundlag af forskellen mellem lejerens hidtidige leje før fradrag af eventuel hidtidig boligstøtte og den leje, lejereren fremtidig skal betale, jf. § 25.

Husstandsindkomsten efter § 25

169. Beregning af boligsikring efter § 25 er som udgangspunkt uafhængig af husstandsindkomstens størrelse, men denne har betydning for den årlige aftrapning af ydelsen, jf. § 25, stk. 8.

Boligsikring udgør som nævnt som udgangspunkt på genhusnings-/forbedringstidspunktet forskellen mellem den hidtidige leje og den nye leje/lejen i den nye lejlighed. Om lejen, jf. nedenfor, punkt 170.

Ydelsen aftrappes hvert år afhængig af boligtagerens husstandsindkomst. Hvis den faktiske leje på indflytnings-/forbedringstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, nedsættes ydelsen hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, eller forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje. I andre tilfælde nedsættes boligsikringen med 20 pct. pr. år.

Det er husstandsindkomsten umiddelbart inden flytningen, eller umiddelbart før huslejen stiger som følge af forbedringsarbejder, der er afgørende for, om aftrapning skal finde sted over 10 eller 5 år.

Indkomsten for de personer, som boede i den oprindelige lejlighed umiddelbart inden flytningen eller inden forbedringen, er afgørende for aftrapningsperiodens længde. Det er uden betydning, hvor stor indkomsten er hos den husstand, der flytter ind i den nye lejlighed. Senere indkomstændringer og ændringer i husstandens sammensætning er således uden betydning for beregning af den særlige boligsikring. Eventuel fremleje af en del af lejligheden vil dog kunne påvirke ydelsens størrelse, jf. nedenfor punkt 170. Endvidere vil ændringer i husstandsindkomsten kunne bevirke, at det bliver gunstigere for støttemodtageren at modtage almindelig boligstøtte efter kapitel 4 frem for boligstøtte efter § 25, jf. § 25, stk. 8, og punkt 171.

Såfremt flere genhusningsberettigede personer, der hidtil har boet i forskellige lejligheder, genhuses i samme lejlighed, vil det være disse personers samlede husstandsindkomst umiddelbart inden flytningen eller inden forbedringen, der er afgørende for aftrapningsperiodens længde.

Når retten til boligsikring efter § 25 overføres til en ny bolig inden for 2 år, jf. punkt 164, skal beregningen da der ikke er tale om en ny sanerings- eller byfornyelsesbegivenhed ske, som om husstanden ved første anvisning og flytning var indflyttet i den nye bolig, dvs. at der skal ske nyvurdering af aftrapningsprocenten på

grundlag af den oprindelige husstandsindkomst og den nye husleje, men aftrapningsperioden regnes fra første flytning.

Det samme gælder, når en byfornyelsesboligstøttemodtager har modtaget godtgørelse efter § 57, stk. 3, og herefter anvises en erstatningsbolig, jf. punkt 164.

Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger

170. Boligsikringen udgør det første år forskellen mellem den hidtidige og den til enhver tid gældende leje, dvs. den sidste måneds leje i hidtidig bolig i forhold til den første måneds leje i fremtidig bolig.

Hvor boligtageren forbliver i hidtidig bolig, er ydelsen forskellen mellem lejen før og efter forbedringsforhøjelsens gennemførelse.

Indtil en endelig godkendelse af lejeforhøjelsen foreligger, gælder efter § 28 for forhøjelser efter lov om byfornyelse og boligforbedring, § 60a, at byfornyelsesboligsikring skal beregnes på grundlag af den leje, som lejerer er pligtig at betale fra lejeforhøjelsens ikrafttræden, det vil sige, at byfornyelsesboligsikring skal ydes til hele den lejeforhøjelse, der varsles. Såfremt lejen senere nedsættes, kan den for meget udbetalte boligsikring kræves tilbage.

Herudover ydes boligsikring efter § 25 til øvrige lejestigninger efter lejelovgivningen, der indtræder samtidig med eller senere end sanerings-/ byfornyelsesforhøjelsen.

Ved leje i såvel den hidtidige som den fremtidige bolig forstås som udgangspunkt den leje, der i øvrigt anvendes eller skulle anvendes ved boligstøtteberegningen, jf. § 10.

Har den anviste erstatningsbolig flere værelser end den hidtidige, og overstiger erstatningsboligens værelsesantal antallet af husstandsmedlemmer med mere end ét, nedsættes den nye leje med et fradrag for det/de overskydende værelser, jf. § 25, stk. 2.

Der skal ikke ske lejereduktion i tilfælde, hvor en lejers bolig forbedres, jf. § 25, stk. 7, selv om forbedringen eventuelt måtte indebære en udvidelse af boligen og herunder en forøgelse af antallet af værelser.

Som udgangspunkt er det boligens faktiske værelsesantal, der er afgørende. Af hensyn til boliger, hvis bruttoetageareal er af ringe størrelse, er dog i § 25, stk. 3, fastsat, at antallet af værelser, såvel i den hidtidige bolig som boligen efter sanering/byfornyelse, opgøres på følgende måde:

- Boliger på til og med 60 m² bruttoetageareal anses højst for at have 2 værelser,
- boliger på 61 til og med 75 m² bruttoetageareal anses for højst at have 3 værelser, og
- boliger på 76 til og med 90 m² bruttoetageareal anses for højst at have 4 værelser.

Hvis boligen er større end 90 m² bruttoetageareal, lægges det faktiske antal værelser til grund.

De nævnte arealgrænser forøges med 15 m², såfremt nogle af husstandsmedlemmerne er stærkt bevægelseshæmmede, jf. punkt 88, og boligen er egnet herfor, jf. § 25, stk. 4.

Hvis den nye lejlighed har flere værelser end den hidtidige, må lejen nedsættes forholdsmæssigt efter antallet af overskydende værelser på samme måde, som hvis et værelse var fremlejet, jf. § 10, stk. 6. Bestemmelsen om arealnormen i § 12 er uden betydning for beregning af boligsikring efter § 25.

Det er størrelsen af den husstand, som er berettiget til at få anvist en erstatningsbolig, som er afgørende for, om der skal ske reduktion. Personer, som medindflytter i den nye lejlighed, men ikke har været tilmeldt den gamle lejlighed, henregnes ikke til den genhusede husstand, hvorfor der kan opstå tilfælde, hvor den nye leje skal nedsættes, selv om den nye lejlighed faktisk ikke bliver for stor i forhold til den nye husstand.

Omvendt medregnes personer, som har været tilmeldt den hidtidige lejlighed, til den genhusede husstand, selv om de pågældende ikke medindflytter i den nye lejlighed. Dette kan bevirke, at en eventuel nedsættelse af lejen ikke skal ske, selv om den nye lejlighed rent faktisk er for stor i forhold til den indflyttede husstand.

Såfremt flere genhusningsberettigede personer, der hidtil har boet i forskellige lejligheder, genhuses i samme lejlighed, medregnes samtlige disse personer dog til den genhusede husstand. Ved den hidtidige leje forstås i en sådan situation summen af de lejebeløb, husstandsmedlemmerne betalte i de hidtidige boliger.

Til belysning af foranstående kan følgende eksempler anføres:

- 1) En enlig bebor en 2-rums bolig på 55 m² og bliver genhuset til en 3-rums bolig på mere end 60 m². Lejen i den nye lejlighed skal reduceres med 1/3.

- 2) En enlig bebor en 3-rums bolig på mere end 60 m² og bliver genhuset til en 3-rums bolig. Der skal ikke ske reduktion i lejen.
- 3) En enlig bebor en 3-rums bolig på mere end 60 m² og bliver genhuset til en 4-rums bolig på mere end 75 m². Lejen i den nye lejlighed skal reduceres med 1/2.
- 4) En enlig bebor en 3-rums bolig på 55 m² og bliver genhuset til en 3-rums bolig på mere end 60 m². Den gamle lejlighed betragtes som en 2-rums bolig, og der skal reduceres i den nye leje med 1/3.
- 5) En enlig bebor en 2-rums bolig på 55 m² og bliver genhuset til en 3-rums bolig på mere end 60 m². Ved indflytningen i den nye lejlighed forøges antallet af husstandsmedlemmer til 2. Lejen i den nye lejlighed skal reduceres med 1/3.

Hidtidig leje nedsættes, såfremt der på anvisnings-/forbedringstidspunktet er fremlejet en del af boligen.

Den til enhver tid gældende leje skal ligeledes nedsættes, såfremt der fremlejes et eller flere værelser.

Boligtagerens egen boligudgift kan ikke med byfornyelsesboligsikring nedbringes til mindre end den hidtidige leje efter fradrag af almindelig boligsikring og ikke til mindre end 8.100 kr. årligt (1998-niveau, jf. § 25, stk. 9).

Beregning af byfornyelses- og saneringsboligsikring og aftrapning af ydelsen

171. Det er de til enhver tid gældende maksimums- og minimumsbeløb, der er afgørende for, om og med hvilket beløb byfornyelsesboligsikring kan udbetales, jf. § 25, stk. 10, jf. § 14 og § 23 samt § 33.

Endvidere gælder også for byfornyelses- og saneringsboligsikring, § 15, hvorefter kommunen kan afslå at yde boligsikring eller yde boligsikringen med et nedsat beløb, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten. Det bemærkes dog med hensyn til genhusning, at kommunerne formodes at anvise erstatningsboliger, som den genhusede har økonomisk mulighed for at blive boende i.

Den årlige nedsættelse af boligsikringsydelsen efter § 25 skal ske ud fra det faktiske beregnede beløb, selvom dette overskrider lovens maksimum for den årlige boligsikring, jf. § 23. Dette betyder, at der i givet fald kan ske udbetaling af maksimumsbeløbet over en længere periode under aftrapningen.

Boligsikring efter § 25 ydes, såfremt dette er gunstigere end almindelig boligsikring, eller for pensionisters vedkommende gunstigere end boligydelse, jf. § 25, stk. 8, sidste punktum.

Er den indkomstafhængige boligstøtte tilsvarende eller større, udbetales denne. Lejeren kan ikke stille krav om fremover at få støtte efter § 25, og lejeren kan ikke på et senere tidspunkt efter en eventuel indkomstfremgang på ny få boligsikring efter § 25 til den lejeforskel, der skyldes tidligere forbedringer eller anvisninger af erstatningsbolig.

Specielt med hensyn til deltagere i kollektive bofællesskaber bemærkes, at uanset om et bofællesskab tillige udgør en husstand, kan der ikke udbetales boligsikring efter § 25, hvis et eller flere husstandsmedlemmer faktisk får udbetalt bofællesskabsboligstøtte, jf. § 24a, stk. 3.

Såfremt det i forbindelse med efterregulering, jf. § 47 og kapitel 13, viser sig, at husstanden på grund af en forøgelse af husstandsindkomsten har været berettiget til en lavere indkomstafhængig boligstøtte end den udbetalte, og boligsikring efter § 25 herefter fortsat ville være gunstigst, vil støttemodtageren dog fortsat være berettiget til at modtage denne boligstøtte.

Det bemærkes endvidere, at genoptagelse af udbetaling af byfornyelses- og saneringsboligsikring kan ske i tilfælde, hvor boligtageren får afslag på ansøgning om pension efter at have modtaget forskud på pension og i denne sammenhæng har modtaget boligydelse.

Når retten til boligsikring efter § 25 overføres til en ny bolig inden for 2 år, jf. punkt 164, skal beregningen da der ikke er tale om en ny sanerings- eller byfornyelsesbegivenhed ske, som om husstanden ved første anvisning og flytning var indflyttet i den nye bolig.

Tilfælde, hvor der i medfør af en byfornyelsesbeslutning eller en godkendt saneringsplan efter en begivenhed, omfattet af § 25, sker en eller flere begivenheder, omfattet af § 25 og/eller af § 27, jf. § 26

172. Det kan forekomme, at en lejer, der (1. januar 1987 eller senere) bliver berettiget til boligsikring efter § 25 (før 1. januar 1993, § 24), senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter denne bestemmelse eller til boligstøtte efter § 27, stk. 2, som følge af en ny byfornyelses- eller saneringshændelse.

De situationer, der tænkes på, kan f.eks. være flere trinvis forbedringer, forbedringer efterfulgt af anvisning af erstatningsbolig eller forbedring af en lejet lejlighed efterfulgt af overtagelse af lejligheden på andelsbasis.

Beregningen af boligsikringen i forbindelse med den enkelte begivenhed skal i disse tilfælde ske efter § 25, stk. 8, hvis der er tale om forhold omfattet af § 25, jf. ovenfor punkt 171. For forhold omfattet af § 27 sker boligstøtteberegningen for den enkelte begivenhed efter § 27, jf. stk. 3 og 4. (Med hensyn til sanerings- eller byfornyelsesbegivenheder efter § 27, stk. 1, der efterfølges af en eller flere begivenheder efter § 25 eller § 27, jf. punkt 192).

I de tilfælde, hvor der skal ske sideløbende aftrapning af 2 eller flere byfornyelses- eller saneringsboligsikringsydelser, foretages »fastfrysning« af de ydelser, hvor aftrapningen allerede er påbegyndt, idet der sker en beregning af, hvad ydelsen vil udgøre i resten af aftrapningsperioden, når lejen på »fastfrysningstidspunktet« lægges til grund. Fremtidige lejestigninger henføres således kun til den seneste boligstøtteydelse og indgår kun i aftrapningen af denne ydelse, jf. § 26. Den samlede boligstøtte kommer herefter til at bestå af den nye byfornyelses- eller saneringsboligstøtte plus det beløb, der på »fastfrysningstidspunktet« er beregnet for

hvert enkelt år, som vedrører de tidligere lejeforhøjelser, og som ikke senere kan reguleres. Såfremt den seneste lejeforhøjelse er midlertidig eller indbringes for huslejenævnet, må udbetaling af den samlede støtte ske á conto.

Eksempel:

1) Forbedringsforhøjelse efter § 25, stk. 7, pr. 1. april 1990.

Omkostningsbestemte lejestigninger pr. 1. oktober 1990 og 1. oktober 1991.

Byfornyelsesboligsikring til første forbedringsforhøjelse pr. 1. april 1990

beregnes som anført ovenfor under punkt 171. Det betyder, at der også ydes

boligsikring efter den tidligere gældende § 24 (svarende til § 25 efter 1. januar

1993) til de omkostningsbestemte lejestigninger, der træder i kraft pr. 1. oktober

1990 og 1. oktober 1991, dvs. samtidig med eller senere end

forbedringsforhøjelsen (dog kun stigninger i perioden indtil anden

forbedringsforhøjelse, jf. nedenfor).

2) Forbedringsforhøjelse efter § 25, stk. 7, pr. 1. april 1992.

Når anden forbedringsforhøjelse indtræder 1. april 1992, skal der, jf. § 26, ske

en »fastfrysning« og selvstændig aftrapning af den allerede iværksatte

boligsikring efter den tidligere § 24 (§ 25), dvs. på grundlag af huslejen

måneden før første forbedringsforhøjelse, dvs. 1. marts 1990, og huslejen

måneden før anden forbedringsforhøjelse indtræder, dvs. 1. marts 1992.

Omkostningsbestemte huslejestigninger, som indtræder på

»fastfrysningstidspunktet« eller senere, indgår kun i saneringsboligsikringen til

anden forbedringsforhøjelse.

Boligsikring til anden forbedringsforhøjelse pr. 1. april 1992 beregnes ligeledes som anført ovenfor under punkt 171. Den årlige aftrapningsdato for ydelsen er ikrafttrædelsen for anden forbedringsforhøjelse.

3) Skatte- og afgiftsstigning pr. 1. august 1992 med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 1992, varslet 25. marts 1992 og meddelt boligstøttekontoret inden 1. april 1992.

Fremtidige huslejestigninger dvs. efter anden forbedringsforhøjelse henføres, uanset aftrapningsperiodernes længde, kun til saneringsboligsikringen vedrørende anden forbedringsforhøjelse og indgår således kun i aftrapningen af denne ydelse.

Da meddelelse om skatte- og afgiftsstigningen imidlertid er givet til boligstøttekontoret, inden lejeforhøjelsen skal betales, har denne virkning fra 1. januar 1992, dvs. før 2. forbedringsforhøjelse, jf. § 39a i den indtil 1. januar 1993 gældende lov, svarende til den herefter gældende § 45. Denne huslejestigning henføres derfor kun til saneringsboligsikringen vedrørende første forbedringsforhøjelse og indgår kun i aftrapningen af denne ydelse, der fastfryses 31. marts 1992.

4) Omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. april 1993.

Forhøjelsen indgår i saneringsboligsikringen til 2. forbedringsforhøjelse, jf. 2).

Konsekvensen af ovenstående er, at der vil forekomme 2 (eller flere) sideløbende boligsikringer efter §§ 25-27, at der vil kunne forekomme forskellige aftrapningsperioder 5 eller 10 år afhængig af indkomst- og husstandsforhold på tidspunktet for henholdsvis første og anden (og eventuelt senere) byfornyelses- eller saneringsbegivenheder, og at der skal foretages sammenlignende beregninger mellem den almindelige indkomstafhængige boligstøtte og den sanerings- og byfornyelsesboligstøtte, der følger af hver af de skete forbedringsforhøjelser. Om aftrapning efter § 27, stk. 4, henvises til punkt 192.

De sammenlagte boligsikringsbeløb må ikke overstige lovens maksimumsbeløb. Hvert af beløbene skal være delelige med 12, jf. § 25, stk. 10, jf. § 24.

Det bemærkes, at der ikke skal ske fastfrysning af byfornyelsesboligsikringen til en forudgående forbedringsforhøjelse, hvis der senere indtræder en ny forbedringsforhøjelse, og lejen såvel før som efter den nye forbedringsforhøjelse er over maksimumsbeløbet for den boligudgift, der kan lægges til grund ved beregningen. Den nye forbedringsforhøjelse indgår ved beregningen af byfornyelsesboligsikringen til den tidligere forbedringsforhøjelse. Forhøjelsen kan evt. få betydning for forbedringsboligsikringens størrelse i forbindelse med den årlige regulering af maksimumsboligudgiften.

Er den indkomstafhængige boligstøtte tilsvarende eller større end de sammenlagte byfornyelsesboligsikringsbeløb, udbetales den almindelige boligstøtte.

Byfornyelsesboligstøtte til lejere. Beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen i perioden 1995-97, jf. § 25a

§ 25 a. En lejer af en beboelseslejlighed, som på grundlag af en beslutning efter kapitel 3 i lov om byfornyelse har ret til og får anvist en erstatningsbolig, kan, såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, opnå boligsikring svarende til 90 pct. af forskellen mellem hidtidig leje, jf. § 10, efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10, i den anviste erstatningsbolig. Det sammen gælder en lejer, som på grundlag af en beslutning i medfør af den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, hvortil der efter udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, jf. samme lovs § 67, stk. 2, har ret til og får anvist en erstatningsbolig. Overstiger den faktiske leje på genhusningstidspunktet ikke 1/4 af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring til 80 pct. af forskellen mellem hidtidig leje efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje i den anviste erstatningsbolig.

Stk. 2. En lejer, hvis lejlighed forbedres i henhold til en beslutning som nævnt i stk. 1, har ret til boligsikring efter stk. 1.

Stk. 3. Har en lejer, der har krav på at få anvist en erstatningsbolig på grund af omstændigheder som anført i stk. 1, selv skaffet sig anden bolig, skal

kommunlabestyrelsen yde boligsikring efter stk. 1, såfremt lejligheden skønnes passende efter boligtagerens økonomi og familieforhold.

Stk. 4. Boligsikring efter stk. 1, 1. og 2. pkt., nedsættes hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen, jf. § 10, efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejeren beboede, indtil der blev anvist en erstatningsbolig, indtil lejeren skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10. Boligsikring efter stk. 1, 3. pkt., nedsættes med 20 pct. af forskellen hvert år.

Stk. 5. § 25, stk. 2-5, stk. 8, 3. pkt., og stk. 9 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

Se i øvrigt §§ 26, 25 og 29a ad punkt 162-172.

173. For lejere, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i form af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil endeligt tilsagn er meddelt efter udgangen af 1994 og inden udgangen af 1997, eller hvis leje stiger som følge heraf, ydes byfornyelsesboligsikring efter § 25a.

For ejendomme, hvor boligministeren efter overgangsreglen i § 6, stk. 7-10, i lov nr. 418 af 1. juni 1994 (om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring m.fl.) har besluttet, at de hidtidige lejefastsættelsesbestemmelser i lov om byfornyelse og boligforbedring skal anvendes, ydes byfornyelsesboligsikring dog efter § 25, jf. punkt 162-172, uanset at bindende tilsagn til beslutningen er meddelt efter udgangen af 1994.

Personkreds efter § 25a tilsagn 1995-97

174. Den personkreds af lejere, der er berettiget til byfornyelsesboligsikring efter § 25a som følge af beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen efter udgangen af 1994, svarer fuldt ud til den personkreds, der er berettiget til byfornyelsesboligstøtte efter § 25 som følge af beslutninger med tilsagn før denne dato.

Om personkredsen efter § 25a henvises således i det hele til punkt 163-167.

Beregning af byfornyelsesboligsikring for beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen i perioden 1995-97, jf. § 25a

175. Boligsikring efter § 25a til husstande, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i form af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil bindende tilsagn er givet efter udgangen af 1994, eller hvis leje stiger som følge heraf, har som boligsikring efter § 25 til formål at sikre, at husstandens økonomi ikke pludselig ændres som følge af ændring i lejens størrelse. Derfor ydes boligsikringen med udgangspunkt i forskellen mellem den hidtidige leje og den fremtidige leje uanset husstandens indkomst.

For beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen efter udgangen af 1994, tages imidlertid udgangspunkt i den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, således at der også ydes byfornyelsesboligstøtte til den leje, der hidtil er blevet dækket af almindelig boligstøtte efter boligstøttelovens kapitel 4.

Samtidig er der i forhold til de hidtil gældende regler, jf. punkt 168, sket en reduktion af den boligstøtte, der ydes det første år, således at byfornyelsesboligstøttemodtageren allerede i det første år kommer til selv at dække en del af udgiften ved de gennemførte byfornyelsesarbejder, jf. punkt 177.

Husstandsindkomsten efter § 25a tilsagn 1995-97

176. Beregning af boligsikring efter § 25a er afhængig af husstandsindkomstens størrelse, dels med hensyn til størrelsen af det første års byfornyelsesboligsikring, dels med hensyn til den årlige aftrapning af ydelsen, jf. § 25a, stk. 4.

Boligsikringen tager som nævnt udgangspunkt i forskellen mellem den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte og den nye leje/lejen i den nye lejlighed. Om lejen, jf. nedenfor punkt 177.

Hvis den faktiske leje, der betales på genhusningstidspunktet, overstiger $1/4$ af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, ydes boligsikring det første år til 90 pct. af forskellen imellem på den ene side den hidtidige leje i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, eller forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, opgjort efter § 10 og med fradrag af den boligstøtte, der hidtil måtte være ydet hertil, og på den anden side den til enhver tid gældende leje opgjort efter § 10 i den anviste erstatningsbolig eller efter, at forbedringsforhøjelsen er trådt i kraft.

Lejeren skal således det første år selv betale 10 pct. af den forøgede leje. Ydelsen aftrappes i disse tilfælde med 10 pct. af forskellen mellem den hidtidige leje efter

fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje. Aftrapningsordningen svarer således til den hidtidige ordning efter § 25, stk. 8, jf. punkt 169, idet aftrapning dog sker over 9 år.

Er den faktiske leje på genhusnings-/forbedringstidspunktet derimod ikke højere end 1/4 af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring efter § 25a det første år med 80 pct. af den anførte forskel mellem den hidtidige leje efter fradrag af hidtidig boligstøtte og den til enhver tid gældende leje.

I disse tilfælde, hvor den hidtidige leje har været lavere i forhold til husstandsindkomsten, skal lejerens således det første år selv betale 20 pct. af den forøgede leje. Boligsikringen efter § 25a aftrappes i disse tilfælde årligt med 20 pct. af forskellen. Aftrapningen sker således over 4 år.

Den husstandsindkomst, der er afgørende, er som hidtil husstandsindkomsten umiddelbart inden flytningen, eller umiddelbart før lejen stiger som følge af forbedringsarbejder, jf. punkt 169.

Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger

177. Boligsikringen efter § 25a udgør det første år den anførte procentdel af forskellen mellem på den ene side den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, det vil sige den sidste måneds leje i den hidtidige bolig efter fradrag af den almindelige indkomstafhængige boligstøtte, der hidtil måtte have været ydet til denne bolig, og på

den anden side den til enhver tid gældende leje, det vil sige den første måneds leje i den fremtidige bolig.

Hvor boligtageren forbliver i hidtidig bolig, er ydelsen forskellen mellem lejen før og efter forbedringsforhøjelsens gennemførelse.

Indtil en endelig godkendelse af lejeforhøjelsen foreligger, gælder efter § 28 for forhøjelser efter lov om byfornyelse og boligforbedring, § 60a, at byfornyelsesboligsikring skal beregnes på grundlag af den leje, som lejerer er pligtig at betale fra lejeforhøjelsens ikrafttræden, dvs. at byfornyelsesboligsikring skal ydes til hele den lejeforhøjelse, der varsles. Såfremt lejen senere nedsættes, kan den for meget udbetalte boligsikring kræves tilbage.

Herudover ydes boligsikring efter § 25a til øvrige lejestigninger efter lejelovgivningen, der indtræder samtidig med eller senere end sanerings-/ byfornyelsesforhøjelsen.

Ved leje i såvel den hidtidige som den fremtidige bolig forstås som udgangspunkt den leje, der i øvrigt anvendes eller skulle anvendes ved boligstøtteberegningen, jf. § 10.

Har den anviste erstatningsbolig flere værelser end den hidtidige, og overstiger erstatningsboligens værelsesantal antallet af husstandsmedlemmer med mere end ét, nedsættes den nye leje med et fradrag for det/de overskydende værelser, jf. § 25a, stk. 5, §25, stk. 2, jf. herom punkt 170.

Hidtidig leje nedsættes, såfremt der på anvisnings-/forbedringstidspunktet er fremlejet en del af boligen.

Den til enhver tid gældende leje skal ligeledes nedsættes, såfremt der fremlejes et eller flere værelser.

Boligtagerens egen boligudgift kan ikke med saneringsboligsikring nedbringes til mindre end den hidtidige leje efter fradrag af almindelig boligsikring og ikke til mindre end 8.100 kr. årligt (1998-niveau, jf. § 25a, stk. 5, § 25, stk. 9).

Beregning af byfornyelsesboligsikring og aftrapning af ydelsen efter § 25a tilsagn

1995-97

178. Det er de til enhver tid gældende maksimums- og minimumsbeløb, der er afgørende for, om og med hvilket beløb saneringsboligsikring kan udbetales, jf. § 25a, stk. 5, § 25, stk. 10, jf. § 14 og § 23 samt § 33.

Endvidere gælder også for sanerings- og byfornyelsesboligsikring, § 15, hvorefter kommunen kan afslå at yde boligsikring eller yde boligsikringen med et nedsat beløb, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten. Det bemærkes dog med hensyn til genhusning, at kommunerne formodes at anvise erstatningsboliger, som den genhusede har økonomisk mulighed for at blive boende i.

Den årlige nedsættelse af boligsikringsydelsen efter § 25a skal ske ud fra det faktiske beregnede beløb, selvom dette overskrider lovens maksimum for den årlige boligsikring, jf. § 23. Dette betyder, at der i givet fald kan ske udbetaling af maksimumsbeløbet over en længere periode under aftrapningen.

Boligsikring efter § 25a ydes som boligsikring efter § 25, såfremt dette er gunstigere end almindelig boligsikring, eller for pensionisters vedkommende gunstigere end boligydelse, jf. § 25, stk. 8, 3. pkt., jf. punkt 171.

Når retten til boligsikring efter § 25a overføres til en ny bolig inden for 2 år, jf. punkt 174 og 164, skal beregningen da der ikke er tale om en ny sanerings- eller byfornyelsesbegivenhed ske, som om husstanden ved første anvisning og flytning var indflyttet i den nye bolig.

Tilfælde, hvor der i medfør af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring efter en begivenhed, omfattet af § 25 eller § 25a, sker en eller flere begivenheder, omfattet af § 25a og/eller af § 27, jf. § 26

179. Det kan forekomme, at en lejer, der (1. januar 1987 eller senere) bliver berettiget til boligsikring efter § 25 (før 1. januar 1993, § 24), senere bliver berettiget til boligsikring efter § 25a. Det kan endvidere forekomme, at en lejer, der bliver berettiget til boligstøtte efter § 25a, senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter denne bestemmelse eller til boligstøtte efter § 27, stk. 2, som følge af en ny byfornyelses- eller saneringshændelse.

De situationer, der tænkes på, kan f.eks. være flere trinvis forbedringer, forbedringer efterfulgt af anvisning af erstatningsbolig eller forbedring af en lejet lejlighed efterfulgt af overtagelse af lejligheden på andelsbasis.

I disse situationer foretages der efter § 26 en særskilt beregning af byfornyelsesboligstøtten for den enkelte byfornyelsesbegivenhed.

Beregningen af boligsikringen i forbindelse med den enkelte begivenhed skal i disse tilfælde ske efter § 25, stk. 8, hvis der er tale om forhold omfattet af § 25, jf. ovenfor punkt 171. For forhold omfattet af § 27 sker boligstøtteberegningen for den enkelte begivenhed efter § 27, jf. stk. 3 og 4. Beregningen af boligsikring for begivenheder efter § 25a sker efter § 25a, stk. 1, jf. stk. 5.

Det bemærkes, at ved beregning af ny boligsikring efter § 25a i tilfælde, hvor støttemodtageren i forvejen var berettiget til boligstøtte efter § 25a, skal der ikke ved beregningen af den seneste boligsikring efter § 25a, stk. 1, ske fradrag af den hidtidige byfornyelsesboligsikring, jf. § 26, stk. 3, 2. pkt., idet denne fortsat ydes i den fastfrosne hidtidige boligsikring, jf. punkt 177.

I de tilfælde, hvor der skal ske sideløbende afrapning af 2 eller flere sanerings- eller byfornyelsesboligsikringsydelser, foretages »fastfrysning« af de ydelser, hvor afrapningen allerede er påbegyndt, idet der sker en beregning af, hvad ydelsen vil udgøre i resten af afrapningsperioden, når lejen på »fastfrysningstidspunktet« lægges til grund. Fremtidige lejestigninger henføres således kun til den seneste boligstøtteydelse og indgår kun i afrapningen af denne ydelse, jf. § 26. Den samlede boligstøtte kommer herefter til at bestå af den nye sanerings- eller byfornyelsesboligstøtte plus det beløb, der på »fastfrysningstidspunktet« er beregnet for hvert enkelt år, som vedrører de tidligere lejeforhøjelser, og som ikke senere kan

reguleres. Såfremt den seneste lejeforhøjelse er midlertidig eller indbringes for huslejenævnet, må udbetaling af den samlede støtte ske á conto.

Byfornyelsesboligstøtte til lejere. Beslutninger efter lov om byfornyelse fra 1. januar 1998, jf. § 25a

180. For lejere, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i form af en beslutning efter lov om byfornyelse, der trådte i kraft 1. januar 1998, eller hvis leje stiger som følge heraf, ydes byfornyelsesboligsikring efter § 25a. I punkt 180-185. Nedenfor er i hovedtræk beskrevet de gældende regler herom.

Byfornyelsesboligstøtte ydes efter samme regler i boligstøtteleven som for byfornyelsesbeslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring med bindende tilsagn meddelt i perioden 1995-1997. Der henvises derfor nærmere til punkt 174-178.

Uafhængig af byfornyelsesboligstøtte efter § 25a kan der for visse lejere, der flytter ind i nybyggeri opført efter lov om byfornyelse, ydes et huslejetilskud efter § 29b, jf. punkt 188.

Personkreds efter § 25a beslutninger fra 1. januar 1998

181. Den personkreds af lejere, der er berettiget til byfornyelsesboligsikring efter § 25a som følge af beslutninger efter lov om byfornyelse, svarer fuldt ud til den personkreds, der er berettiget til byfornyelsesboligstøtte efter § 25a som følge af beslutninger med tilsagn før denne dato.

Det drejer sig om:

1) lejere af beboelseslejligheder, der i medfør af byfornyelsesloven har ret til og får anvist en erstatningsbolig, og

2) lejere, hvis bolig forbedres i henhold til en beslutning i medfør af lov om byfornyelse.

Efter lov om byfornyelse kan der også indgås aftaler om boligforbedring. Reglerne om aftalt boligforbedring erstatter den hidtidige lov om privat byfornyelse. Der kan som hidtil ikke ydes byfornyelsesboligstøtte hertil.

Boligtagere, der får anvist en erstatningsbolig

182. Berettiget til boligsikring efter § 25a er lejere af beboelseslejligheder, der i medfør af lov om byfornyelse har ret til at få anvist en erstatningsbolig, og som faktisk får anvist en erstatningsbolig.

Om en lejers ret til erstatningsbolig fremgår af § 144, stk. 1, i lov om byfornyelse, at husstande, der bebor lejligheder, som skal fraflyttes, har ret til en erstatningsbolig.

Videre følger af byfornyelsesloven, at når der er truffet en beslutning efter reglerne i denne lov, så indtræder kommunalbestyrelsens pligt til at anvise lejere af beboelseslejligheder en erstatningsbolig, når lejligheden skal fraflyttes.

Af § 142, stk. 2, i byfornyelsesloven fremgår, at udlejeren skal opsige lejeren, når en lejlighed eller et lokale skal fraflyttes efter reglerne i denne lov.

Endelig fremgår af § 142, stk. 2, bl.a., at opsigelse tidligst kan afgives 6 måneder, før fraflytningen påregnes iværksat.

Ret til boligsikring efter § 25a har endvidere lejere, der i forbindelse med en beslutning efter byfornyelsesloven har fået anvist en erstatningslejlighed, og som indtil 2 år efter dette tidspunkt får anvist en anden erstatningslejlighed, jf. byfornyelsesloven § 144, stk. 6.

Det samme gælder lejere, hvis lejlighed forbedres i henhold til en beslutning efter byfornyelsesloven, og hvor forbedringen sammen med øvrige forbedringsforhøjelser gennem de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² (1998-niveau), jf. byfornyelseslovens § 144, stk. 2.

Det er en forudsætning for ydelse af boligsikring efter § 25a, at der sker flytning fra en lejet lejlighed, jf. § 9, stk. 1, 1. pkt., til en anden lejet lejlighed, hvorfor boligtagere, der indtil anvisning af erstatningsbolig har beboet et enkeltværelse, ikke vil være berettigede til en sådan boligsikring. Vedrørende andelshavere m.fl. henvises til punkt 189.

Hvis en husstand, som har fået anvist erstatningsbolig, inden 2 år efter den første anvisning af en erstatningslejlighed udnytter sin fortrydelsesret, jf. byfornyelseslovens § 144, stk. 6, og anvises en ny lejebolig, overføres retten til boligsikring efter § 25a til den nye bolig. Det samme er tilfældet, hvis husstanden inden 2 år efter indflytning i den først anviste lejlighed selv skaffer sig en anden lejlighed, og flytningen kan siges at være rimelig. Herved forstås, at der ville være blevet ydet boligstøtte efter § 25a til den nye bolig, såfremt husstanden var tilflyttet denne direkte fra den oprindelige lejlighed. Boligstøtte efter § 25a kan således ikke overføres, hvis det er forhold, sket

efter første indflytning, som senere gør en flytning rimelig. Overførsel kan heller ikke ske, hvis husstanden selv har skaffet sig den første erstatningslejlighed.

Også såfremt en lejer udnytter fortrinsretten efter byfornyelsesloven til efter byfornyelsen at flytte tilbage til den oprindelige ejendom, vil boligsikring efter § 25a kunne ydes hertil. Boligstøtte efter § 25a ydes, uanset at flytning tilbage til ejendommen eventuelt først kan finde sted efter udløbet af en 2-års periode.

Når retten til boligsikring efter § 25a overføres til en ny bolig inden for 2 år, skal beregninger da der ikke er tale om en ny byfornyelsesbegivenhed ske, som om husstanden ved første anvisning og flytning var indflyttet i den nye bolig.

Midlertidig genhusning

183. Hvis en boligtager midlertidigt skal fraflytte sin bolig og f.eks. tage ophold på hotel eller i en midlertidig lejlighed, skal lejeren under den midlertidige genhusning fortsat betale boligudgiften i den hidtidige bolig, jf. byfornyelseslovens § 145. Boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode ydes herefter i form af almindelig indkomstafhængig boligstøtte til den hidtidige bolig som før fraflytningen, uanset at lejeren faktisk ikke bor i denne bolig, jf. § 29a.

Byfornyelsesboligstøtte ydes efter tilbageflytningen på grundlag af forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig før og efter forbedringen, jf. punkt 185-187. Også aftrapningen foretages som hidtil på grundlag af forholdet mellem den faktiske leje før forbedringen og lejers husstandsindkomst umiddelbart før tilbageflytningen.

Om midlertidig genhusning henvises i øvrigt nærmere til punkt 165.

Boligtagere, hvis lejlighed forbedres

184. Boligtagere, hvis lejlighed forbedres, herunder udvides i henhold til en beslutning efter byfornyelsesloven, har ret til boligsikring efter § 25a, jf. stk. 2.

En husstand, der ved en byfornyelse bliver boende i den hidtidige, men forbedrede bolig, får således ret til boligsikring efter § 25a.

Lejeren skal dog i det første år selv dække en del af udgiften ved de gennemførte byfornyelsesarbejder, jf. punkt 187.

Om personkredsen henvises nærmere i punkt 163.

Beregning af byfornyelsesboligsikring for beslutninger efter lov om byfornyelse fra 1. januar 1998

185. Boligsikring efter § 25a til husstande, der mister deres lejebolig på grund af offentlige indgreb i form af en beslutning efter byfornyelsesloven, eller hvis leje stiger som følge heraf, har til formål at sikre, at husstandens økonomi ikke pludselig ændres som følge af ændring i lejens størrelse. Derfor ydes boligsikringen med udgangspunkt i forskellen mellem den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte og den fremtidige leje uanset husstandens indkomst.

Husstandsindkomsten efter § 25a beslutninger fra 1. januar 1998

186. Beregning af boligsikring efter § 25a er afhængig af husstandsindkomstens størrelse, dels med hensyn til størrelsen af det første års byfornyelsesboligsikring, dels

med hensyn til den årlige aftrapning af ydelsen, jf. § 25a, stk. 4.

Boligsikringen tager som nævnt udgangspunkt i forskellen mellem den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte og den nye leje/lejen i den nye lejlighed. Om lejen, jf. nedenfor punkt 187.

Hvis den faktiske leje, der betales på genhusningstidspunktet, overstiger $1/4$ af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, ydes boligsikring det første år til 90 pct. af forskellen imellem på den ene side den hidtidige leje i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, eller forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, opgjort efter § 10 og med fradrag af den boligstøtte, der hidtil måtte være ydet hertil, og på den anden side den til enhver tid gældende leje opgjort efter § 10 i den anviste erstatningsbolig eller efter, at forbedringsforhøjelsen er trådt i kraft.

Lejeren skal således det første år selv betale 10 pct. af den forøgede leje. Ydelsen aftrappes i disse tilfælde med 10 pct. af forskellen mellem den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje.

Er den faktiske leje på genhusnings-/forbedringstidspunktet derimod ikke højere end $1/4$ af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring efter § 25a det første år med 80 pct. af den anførte forskel mellem den hidtidige leje efter fradrag af hidtidig boligstøtte og den til enhver tid gældende leje.

I disse tilfælde, hvor den hidtidige leje har været lavere i forhold til husstandsindkomsten, skal lejeren således det første år selv betale 20 pct. af den

forøgede leje. Boligsikringen efter § 25a aftrappes i disse tilfælde årligt med 20 pct. af forskellen. Aftrapningen sker således over 4 år.

Den husstandsindkomst, der er afgørende, er som hidtil husstandsindkomsten umiddelbart inden flytningen eller umiddelbart, før lejen stiger som følge af forbedringsarbejder, jf. punkt 169.

Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger

187. Boligsikringen efter § 25a udgør det første år den anførte procentdel af forskellen mellem på den ene side den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, det vil sige den sidste måneds leje i den hidtidige bolig efter fradrag af den almindelige indkomstafhængige boligstøtte, der hidtil måtte have været ydet til denne bolig, og på den anden side den til enhver tid gældende leje, dvs. den første måneds leje i den fremtidige bolig.

Hvor boligtageren forbliver i hidtidig bolig, er ydelsen forskellen mellem lejen før og efter forbedringsforhøjelsens gennemførelse.

Indtil en endelig godkendelse af lejeforhøjelsen foreligger, gælder efter § 28 for forhøjelser efter lov om byfornyelse, § 50, stk. 2, at byfornyelsesboligsikring skal beregnes på grundlag af den leje, som lejeren er pligtig at betale fra lejeforhøjelsens ikrafttræden, dvs. at byfornyelsesboligsikring skal ydes til hele den lejeforhøjelse, der varsles. Såfremt lejen senere nedsættes, kan den for meget udbetalte boligsikring kræves tilbage.

Herudover ydes boligsikring efter § 25a til øvrige lejestigninger efter lejelovgivningen, der indtræder samtidig med eller senere end byfornyelsesforhøjelsen.

Ved leje i såvel den hidtidige som den fremtidige bolig forstås som udgangspunkt den leje, der i øvrigt anvendes eller skulle anvendes ved boligstøtteberegningen, jf. § 10.

Har den anviste erstatningsbolig flere værelser end den hidtidige, og overstiger erstatningsboligens værelsesantal antallet af husstandsmedlemmer med mere end ét, nedsættes den nye leje med et fradrag for det/de overskydende værelser, jf. § 25a, stk. 5, § 25, stk. 2, jf. herom punkt 170.

Hidtidig leje nedsættes, såfremt der på anvisnings-/forbedringstidspunktet er fremlejet en del af boligen.

Huslejetilskud

§ 29 b. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde huslejetilskud til nedbringelse af lejen for visse lejere i en ejendom opført af almene boligorganisationer eller af private bygherrer efter § 9, stk. 1, nr. 9, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. Tilskud udbetales til lejere, som på grundlag af en beslutning efter lov om byfornyelse har ret til at få anvist en erstatningsbolig efter § 144 i lov om byfornyelse, eller som er fortrinsberettiget efter § 144, stk. 3, 2. pkt., i lov om byfornyelse, og som efter § 146, stk. 6, i lov om byfornyelse anvises en sådan bolig i en udlejningsejendom som nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Tilskud fastsættes af kommunalbestyrelsen på ejendommens ibrugtagningstidspunkt og ydes med samme beløb, så længe lejeren bebor lejligheden. Tilskuddet kan kun ydes ved den første udlejning af nybyggeriet. Tilskuddet kan højst nedbringe lejen på ibrugtagningstidspunktet til, før eventuel boligstøtte efter dette kapitel eller efter kapitel 4, at udgøre 83 pct. af lejen i nye almene familieboliger i området.

Stk. 4. Ved beregning af boligsikring og boligydelse efter kapitel 4 og ved beregning af boligsikring efter §§ 25-29 a opgøres boligudgiften efter § 10, stk. 1, som boligudgiften efter fradrag af huslejetilskud efter stk. 1-3.

Stk. 5. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om beregning af tilskud efter stk. 2.

188. Udover, at der efter § 25a ydes byfornyelsesboligstøtte til lejere omfattet af beslutninger efter den nye lov om byfornyelse, er der ved boligstøttelovens § 29b indført en ny bestemmelse om huslejetilskud til nedbringelse af lejen for visse lejere, der flytter ind i nybyggeri, opført efter lov om byfornyelse.

Efter § 49 i lov om byfornyelse kan kommunalbestyrelsen beslutte, at lejen i boliger, der ombygges efter loven, nedsættes til et beløb, der dog mindst skal udgøre 83 pct. af lejen for nye almene familieboliger i området. En tilsvarende regel gælder ikke for nybyggeri, der opføres efter reglerne i lov om byfornyelse. For visse lejere i sådant nybyggeri er der i stedet indført en mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde et huslejetilskud, således at lejen bliver lavere, dog mindst 83 pct. af lejen for nye almene

familieboliger i området. Reglerne om huslejetilskud gælder kun for nybyggeri opført af en almen boligorganisation eller af en privat bygherre med henblik på udlejning. Reglerne gælder ikke for lejligheder i nybyggeri, der er opført af eller med henblik på overdragelse til en privat andelsboligforening. Reglerne er fastsat i boligstøttelovens § 29b.

Efter den pågældende bestemmelse kan kommunalbestyrelsen beslutte at yde et tilskud til to kategorier af lejere:

1. Genhusningsberettigede lejere, dvs. lejere, der har ret til at få en erstatningsbolig efter byfornyelseslovens § 144, og som af kommunen får anvist en bolig i nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.
2. Lejere, som er fortrinsberettigede efter byfornyelseslovens § 144, stk. 3, 2. pkt., dvs. lejere, som boede i den nedrevne ejendom, og som af kommunen anvises en bolig i nybyggeriet.

Tilskuddet fastsættes af kommunalbestyrelsen ved ejendommens ibrugtagning og ydes med samme beløb, til husstandens lejemål ophører. Tilskud kan kun ydes ved den første udlejning af nybyggeriet, og kun hvis nybyggeriet er opført efter byfornyelsesloven af en almen boligorganisation eller af en privat bygherre med henblik på udlejning.

Formålet med tilskuddet er, at lejeniveauet for de tilskudsberettigede beboere skal være det samme, uanset om den bestående bebyggelse ombygges eller nedrives og

erstattes af nybyggeri. Det er derfor forudsat, at kommunen anvender muligheden for at nedsætte lejen i nybyggeriet i de tilfælde, hvor den nedsætter lejen i ombyggede boliger i området.

De regler, der gælder for huslejetilskud, er fastsat i boligstøttelovens §§ 29b og 75, og huslejetilskuddet er således en individuel boligstøtte. Huslejetilskud ydes ud over og forud for anden individuel boligstøtte i form af byfornyelsesboligsikring efter boligstøttelovens kapitel 5 eller boligsikring eller boligydelse efter lovens kapitel 4. Ved beregning af boligsikring og boligydelse opgøres boligudgiften efter lovens § 10 således efter fradrag af huslejetilskud. Det samme gælder ved beregning af byfornyelsesboligstøtte efter lovens kapitel 5.

Byfornyelses- og saneringsboligstøtte til andelshavere m.fl. (herunder ejere og lejere, der bliver andelshavere i forbindelse med byfornyelsen, og andelshavere, der bliver lejere) samt til ejere, der bliver lejere, jf. § 27

189. Til husstande, som ikke er omfattet af § 25 eller § 25a, kan der i medfør af § 27 ydes en lignende støtte i følgende tilfælde:

A. Andelshavere i en privat andelsboligforening, hvis boligafgift stiger som følge af forbedringsarbejder, vedligeholdelse og istandsættelse, udført efter en beslutning i henhold til byfornyelsesloven, eller lov om byfornyelse og boligforbedring eller efter påbud i henhold til saneringsloven, jf. § 27, stk. 1. Det er en betingelse, at andelshaveren har overtaget lejligheden inden arbejdernes færdiggørelse og både har

beboet andelsboligen og afholdt den hidtidige boligafgift mindst en måned inden boligafgiftsstigningen.

B. Husstande, der i medfør af byfornyelseslovens § 144 eller § 38 i lov om byfornyelse og boligforbedring skal rømme deres bolig og anvises erstatningsbolig i en lejlighed i udlejningsbyggeri eller i en privat andelsboligforening, jf. § 27, stk. 2, nr. 1.

Bestemmelsen omfatter:

- 1) private andelshavere, der anvises erstatningsbolig i en lejebolig eller i en privat andelsbolig,
- 2) ejere, herunder ejere af såvel ejerlejligheder som et-, to- eller flerfamilieshuse, der som erstatningsbolig anvises en lejebolig eller en privat andelsbolig, og
- 3) lejere, der anvises erstatningsbolig i en privat andelsboligforening.

Bestemmelsen gælder ikke husstande, der selv skaffer sig en anden bolig.

En boligtager, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter. Den pågældende er fortsat berettiget til tilskud efter § 27 til den nye bolig. Det er dog en forudsætning for ret til et tilskud, at lejligheden på det oprindelige anvisningstidspunkt kunne anses for passende, jf. punkt 164.

C. Husstande som nævnt ovenfor under B, nr. 1-3, jf. § 27, stk. 2, nr. 1, der får anvist en erstatningsbolig som følge af, at den hidtidige bolig forbedres i henhold til

byfornyelsesloven, lov om byfornyelse og boligforbedring eller saneringsloven, og hvor forbedringen medfører en forhøjelse af nettoboligudgiften på mindst 80 kr. pr. m² sammen med andre forbedringsforhøjelser inden for de sidste 3 år.

En boligtager, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter. Den pågældende er fortsat berettiget til tilskud efter § 27 til den nye bolig. Det er dog en forudsætning for ret til et tilskud, at lejligheden på det oprindelige anvisningstidspunkt kunne anses for passende, jf. punkt 164.

D. Husstande som nævnt ovenfor under B og C, jf. § 27, stk. 2, nr. 1, hvis boligudgift stiger som følge af forbedringer, der gennemføres efter byfornyelsesloven, lov om byfornyelse og boligforbedring eller saneringsloven, hvor boligudgiftsstigningen sammen med andre forbedringsforhøjelser inden for de sidste 3 år ikke overstiger 80 kr. pr. m², men som har fået anvist en erstatningsbolig som følge af, at forholdet mellem boligudgiften og husstandens samlede økonomi er forrykket væsentligt som følge af forbedringen.

E. Husstande, der udnytter fortrinsretten til medlemskab af en privat andelsboligforening, jf. § 27, stk. 2, nr. 2, dvs. lejere og tidligere beboere, herunder tidligere andelshavere og ejere af ejerlejligheder, der er anvist erstatningsbolig i forbindelse med ejendommens ombygning eller forbedring, og som efter byfornyelsesarbejdernes afslutning skal have tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis.

F. Lejere, der er berettiget til byfornyelsesboligsikring efter § 25 eller § 25a, og som derefter overtager ejendommen på andelsbasis, jf. § 27, stk. 2, nr. 3.

Denne bestemmelse finder også anvendelse på lejere, der senere individuelt overtager deres lejlighed på andelsbasis under forudsætning af, at de i forvejen modtager boligstøtte efter § 25 eller § 25a.

Husstandsindkomsten efter § 27

190. Husstandsindkomstens størrelse er uden betydning for beregningen af byfornyelsesboligstøtte efter § 27.

I modsætning til byfornyelsesboligsikring efter § 25 eller § 25a er husstandsindkomsten også uden betydning for nedtrapningen af boligstøtte efter § 27, jf. § 27, stk. 4.

På tilsvarende måde som sanerings- og byfornyelsesboligsikring efter § 25 og § 25a skal der dog ske en opgørelse af husstandsindkomsten til brug for beregning af, om boligstøtte efter lovens kapitel 4 er gunstigere end boligstøtte efter § 27.

For pensionisthusstande, som er andelshavere, skal både boligydelse som tilskud og boligydelse som lån indgå i denne sammenligningsberegning. Dette gælder også i tilfælde, hvor pensionisten ikke ønsker at modtage lånet.

Boligudgiften, herunder efterfølgende boligudgiftsforhøjelse

191. Boligafgiften opgøres såvel for den hidtidige som den fremtidige bolig efter reglerne i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 919 af 10. december 1999 om

opgørelse af boligudgiften efter § 27 i boligstøtteleven.

For *lejere* gælder herefter lovens almindelige regler om opgørelse af boligudgift, jf. §§ 10 og 11.

Boligafgiften for *andelshavere* før og efter forbedringen til brug for beregningen af byfornyelsesboligstøtte efter § 27, stk. 1, samt for andelshavere og lejere efter § 27b, stk. 2, opgøres i det væsentlige, jf. dog nedenfor, på tilsvarende måde som til brug ved beregning af almindelig boligsikring, jf. § 10, § 11 og § 16 samt punkt 53-59 og kapitel 5.

Det skal herved særligt fremhæves, at der ved opgørelsen af den nye boligafgift ikke i forbedringsforhøjelsen skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse.

Ved opgørelse af den nye boligafgift indgår stigninger i boligafgiften, der hidrører fra finansiering af såvel ombygning som forbedring og istandsættelse, der er omfattet af saneringsplanen eller byfornyelsesbeslutningen. Driftsudgiftsforhøjelser medregnes ikke. Anvendes boligen delvist til erhvervsformål, opgøres boligafgiften som den del af afgiften, der ikke af skattemyndighederne er anerkendt som en driftsomkostningsudøvelse af erhvervet.

Den hidtidige boligudgift for *ejere* til brug for beregning af byfornyelsesboligstøtte efter § 27, stk. 2, dvs. til ejere, der som erstatningsbolig får anvist en lejebolig eller en privat andelsbolig, opgøres i det væsentlige på samme måde som ved opgørelse af

boligudgiften til brug for beregning af boligydelse til pensionister, jf. §§ 17-19 samt punkt 69-76.

Opgørelsen adskiller sig dog herfra ved, at alene 50 pct. af udgiften til renter og afdrag på lån i ejendommen kan medregnes.

Boligudgiften i den nye bolig dvs. lejebolig eller private andelsbolig opgøres efter boligstøttelovens almindelige regler herfor, jf. §§ 10, 11 og 16.

Det bemærkes, at der ikke efter § 27 skal ske reduktion af boligudgiften, uanset om den nye bolig er større end den hidtidige, og værelsesantallet overstiger antallet af husstandsmedlemmer med mere end et.

Beregning og aftrapning af boligstøtte efter § 27

192. *Andelshavere i en privat andelsboligforening, jf. § 27, stk. 1, og punkt 189A, har ret til boligstøtte til delvis dækning af den stigning i boligafgiften, der skyldes ombygning, forbedring eller istandsættelse af boligen, jf. § 27, stk. 1. Boligstøtten udgør det første år 75 pct. af den stigning i boligafgiften, der skyldes andelshaverens udgift til finansiering af de pågældende arbejder, jf. ovenfor, dvs. 75 pct. af forskellen i boligafgiften før og efter forbedringen, ombygningen eller istandsættelsen.*

Boligstøtte udgør i de følgende 4 år henholdsvis 60 pct., 45 pct., 30 pct. og 15 pct. af finansieringsudgifterne i de pågældende år, hvorefter tilskuddet bortfalder, jf. § 27, stk. 3.

Boligstøtten kan således, uanset husstandsindkomsten, højst udbetales i 5 år.

Aftrapningen sker fra tidspunktet for samtlige arbejders færdiggørelse, dog tidligst fra det tidspunkt, hvor boligafgiften stiger.

Gennemførelse af en boligafgiftsforhøjelse for en del af byfornyelsesarbejderne, når disse er gennemført, er imidlertid ikke til hinder for, at samtlige udgifter til finansiering af det samlede arbejde, der medfører en boligafgiftsstigning, indgår i byfornyelsesboligstøtteberegningen, når samtlige arbejder er fuldført.

Boligstøtte til husstande, der i henhold til lov om byfornyelse, § 144, eller lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, anvises en lejlighed i en udlejningsejendom eller en andelslejlighed i en privat andelsboligforening, jf. § 27, stk. 2, nr. 1, og punkt 189B-D, beregnes det første år som forskellen mellem den hidtidige boligudgift og den nuværende boligudgift, dvs. den sidste måneds boligudgift i den hidtidige bolig i forhold til den første måneds boligudgift i den nye bolig.

Boligstøtten udgør det første år 75 pct. af forskellen mellem den hidtidige boligudgift og den forhøjede boligudgift på anvisningstidspunktet. Hvis der ved indflytningen er varslet forhøjelse af boligudgiften, skal den forhøjede boligudgift lægges til grund ved beregningen, men dog først fra det tidspunkt, hvor betalingen skal ske.

Boligstøtten udgør de følgende 4 år henholdsvis 60 pct., 45 pct., 30 pct. og 15 pct. af forskellen mellem den hidtidige boligudgift på anvisningstidspunktet og den til enhver tid gældende boligudgift.

Boligstøtten kan således højst udbetales i 5 år.

Aftrapning af boligstøtten sker fra anvisningstidspunktet, dvs. lejeaftalens ikrafttræden/skæringsdatoen for overtagelse af andelsboligen, og ikke fra det tidspunkt, hvor der eventuelt senere måtte blive ansøgt om byfornyelsesboligstøtte efter § 27.

Til husstande, der udnytter fortrinsretten til medlemskab af en andelsboligforening, jf. § 27, stk. 2, nr. 2, og punkt 189E, og til lejere, der er berettiget til boligsikring til lejligheden efter § 25 eller § 25a, og som herefter overtager lejligheden på andelsbasis, jf. § 27, stk. 3, nr. 3, og punkt 189F, beregnes boligstøtten som udgangspunkt på samme måde som anført ovenfor.

Boligstøtte efter § 27 til husstande, som før fortrinsretten udnyttes har modtaget boligsikring efter § 25 eller § 25a eller boligstøtte efter § 27 til en anden lejlighed, beregnes dog, som om husstanden i denne periode havde modtaget boligstøtte til den bolig, som overtages som andelslejlighed, jf. § 27, stk. 4.

Tilsvarende regler gælder for lejere, der er berettigede til boligsikring til lejligheden efter § 25 eller § 25a, og som herefter overtager ejendommen på andelsbasis.

Dette indebærer, at boligsikring til andelsboligen beregnes, som om der ved anvisningen var sket direkte indflytning heri. Det er således boligudgiften i den oprindelige bolig, der skal sammenlignes med boligudgiften i den nu ønskede bolig, og den forløbne tid medregnes i aftrapningsperioden. Er der således forløbet 2 år efter anvisningen, vil der kunne udbetales et aftrappet tilskud efter § 27 i yderligere 3 år.

For en boligtager, der har fået anvist en erstatningsbolig, og som inden 2 år efter anvisningen udnytter sin ret efter byfornyelseslovens § 144, stk. 6, eller lov om byfornyelse og boligforbedring, § 38, stk. 4, til at få anvist en andelsbolig som anden erstatningsbolig, gælder samme regler. Ved flytning i øvrigt herunder bytte bortfalder boligstøtten efter § 27. Vedrørende midlertidig fraflytning henvises til punkt 167.

Om aftrapning af boligstøtte i øvrigt gælder samme regler som for boligsikring efter § 25 eller § 25a, jf. ovenfor punkt 171, 172, 178 og 179. De særlige regler med »fastfrysning« af tidligere boligsikring, jf. § 26, finder dog ikke anvendelse, hvor boligstøtte ydes efter § 27, stk. 1. I tilfælde, hvor flere på hinanden følgende forbedringer mv. udløser boligstøtte efter § 27, stk. 1, eller hvor en boligstøttemodtager efter § 27, stk. 1, bliver berettiget til støtte efter § 27, stk. 2, sker der således sideløbende aftrapning af ydelserne. Som eksempel kan nævnes en andelshaver, hvis bolig er forbedret, og som efterfølgende på grund af en ny byfornyelsesbegivenhed anvises en anden bolig.

Om maksimums- og minimumsbeløb gælder de almindelige regler.

Kapitel 12

Boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber

Indledning

193. Boligstøttelovens kapitel 4a giver mulighed for, at beboere i *kollektive bofællesskaber* kan få boligstøtte opgjort med udgangspunkt i den enkelte bofællesskabsdeltager frem for i den samlede husstand.

Ved et kollektivt bofællesskab forstås et bofællesskab, der deles om en *bolig med fælles køkken*. Boligstøtte til individuelle bofællesskaber, hvor hver beboer har sin egen bolig med eget køkken f.eks. et opgangsfællesskab med fællesboligareal ydes efter de almindelige regler i lovens kapitel 4.

Boligstøtte til bofællesskabsdeltagere kan ydes til beboere i 3 typer af bofællesskaber:

- 1) Kollektive bofællesskaber etableret i støttet byggeri efter udgangen af 1997,
- 2) særlige bofællesskaber for personer, der har et *socialt betinget behov* for at bo i kollektivt bofællesskab, og som anvises bolig i et sådant af kommunalbestyrelsen, amtsrådet, en almen boligorganisation eller en privat organisation, samt
- 3) de såkaldte *55 + bofællesskaber for personer*, der er fyldt 55 år, og bor i kollektivt bofællesskab.

Beboerne i de kollektive bofællesskaber, der etableres efter den 1. januar 1998 i alment byggeri eller i støttet privat andelsboligbyggeri, vil kunne få boligstøtte som lejere eller som andelshavere.

Boligstøtte til beboere i særlige bofællesskaber ydes kun til lejere.

Boligstøtte til beboere i 55 + bofællesskaber kan ydes til lejere, ejere og andelshavere m.fl.

Bofællesskabsboligstøtte til ejere og andelshavere ydes, uanset om de pågældende bofællesskabsdeltagere er pensionister og dermed berettiget til boligydelse, eller om de pågældende er berettiget til boligsikring.

Boligstøtte i bofællesskaber, hvor samtlige deltagere er lejere, udbetales som tilskud. I alle andre tilfælde udbetales boligstøtten, uanset om der er tale om boligsikring eller boligydelse, med 40 pct. tilskud og 60 pct. lån.

Hvis et eller flere husstandsmedlemmer modtager støtte efter boligstøttelovens kapitel 4a, kan der ikke samtidig udbetales boligstøtte til husstanden efter lovens kapitel 4 om beregning af almindelig boligstøtte eller efter kapitel 5 om sanerings- og byfornyelsesboligsikring.

Udover reglerne om boligstøtte til bofællesskabsdeltagere er der i lovens kapitel 4a givet kommuner og amtskommuner hjemmel til at etablere særlige bofællesskaber, og der er mulighed for mellemkommunal refusion, hvor en person af en kommune anvises bolig i et særligt bofællesskab beliggende i en anden kommune, jf. punkt 358.

Personkredsen i kollektive bofællesskaber etableret i støttet byggeri efter 1. januar

1998

§ 24 a. Der kan uanset § 9, stk. 1, ydes boligstøtte til:

1) Personer, der har et socialt betinget behov for at bo i kollektivt bofællesskab og som anvises bolig i et kollektivt bofællesskab af en kommunalbestyrelse, et amtsråd, en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller en privat organisation som udlejer.

2) Nærtstående til personer med særlige sociale behov, jf. nr. 1, der samtidig som lejere anvises bolig i bofællesskabet.

3) Personer, der er fyldt 55 år og bor i et kollektivt bofællesskab.

4) Nærtstående til personer omfattet af nr. 3, der sammen med sådanne bor i et kollektivt bofællesskab.

5) Personer, der bor i kollektivt bofællesskab etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 2. Uanset stk. 1, nr. 2 og 4, ydes boligstøtte ikke til børn, jf. § 7, stk. 2, af personer omfattet af stk. 1, der sammen med en eller begge forældre bor i et kollektivt bofællesskab.

Stk. 3. Der kan ikke udbetales boligstøtte efter kapitlerne 4 eller 5 til en husstand, hvor et eller flere husstandsmedlemmer modtager boligstøtte efter stk. 1.

194. Med virkning fra den 1. januar 1998 er reglerne i boligstøttelovens kapitel 4a om boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber udvidet, således at der kan ydes

boligstøtte til alle personer, der bor i kollektivt bofællesskab, der efter denne dato er etableret i alment boligbyggeri eller i støttede private andelsboliger.

Støtteberettiget er herefter alle personer, der bor i et kollektivt bofællesskab, der er indrettet enten i almene familieboliger eller i almene ældreboliger eller i støttede private andelsboliger, jf. § 24a, stk. 1, nr. 5. Der er ikke knyttet yderligere betingelser til personkredsen, idet det afgørende alene er, at der er tale om en person, der bor i et sådant bofællesskab.

Formålet med lovændringen har været at skabe bedre muligheder for at etablere bofællesskaber inden for det støttede byggeri. Med lovændringen opnås det, at alle beboere i nyetablerede bofællesskaber vil kunne få boligstøtte uanset alder, sociale behov og beboerkombination i det enkelte bofællesskab.

Personkredsen i særlige bofællesskaber

195. Boligstøtte efter reglerne for særlige bofællesskaber kan som udgangspunkt ydes til personer, der har et *socialt betinget behov* for at bo i et kollektivt bofællesskab, og som anvises bolig i et kollektivt bofællesskab af kommunalbestyrelsen, amtsrådet, en almen boligorganisation, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller en privat organisation, som udlejer, jf. § 24a, stk. 1, nr. 1.

Personkredsen til de særlige bofællesskaber er således personer, som ønsker at flytte i bofællesskab, som har et særligt socialt betinget behov for at bo i en

bofællesskabsbolig, og som lejer en sådan bolig af en af de nævnte typer af udlejere, jf. punkt 199.

Boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber etableret i alment byggeri efter udgangen af 1997 vil også når beboeren er anvist bolig på grund af et særligt socialt behov kunne ydes efter de lempelige regler for sådanne bofællesskaber, jf. punkt 194 og 198.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en person kan siges at have et særligt behov for at bo i bofællesskab. Det forudsættes imidlertid, at der er tale om personer, der kan klare sig i eget hjem (dvs. i bofællesskabet) med støtte fra det sociale netværk, som bofællesskabet udgør, sammen med de almindelige støtteforanstaltninger fra det offentlige social- og sundhedsvæsen, f.eks. hjemmehjælp.

Som eksempler (blandt flere) på grupper af boligsøgende, der kan anses at have sådanne særlige behov, kan nævnes hjemløse, personer med psykiske lidelser, ældre og personer med handicap, senil demente, samt flygtninge i integrationsfasen. Derudover kan en del førtidspensionister formentlig have det omtalte særlige behov for at bo i en bofællesskabsbolig.

Det er en forudsætning for at få en bolig i et særligt bofællesskab, at man *anvises* hertil af en kommune, en amtskommune, en almen boligorganisation eller en privat organisation, og det forudsættes, at anvisningen sker i samarbejde med beboerne. Alle typer af private organisationer, herunder selskaber, fonde og foreninger (som f.eks. kirkelige organisationer, sygdomsbekæmpende foreninger og andre foreninger med

almennyttige formål), kan etablere bofællesskaber og foretage anvisning hertil. Hvis en sådan organisation skønner, at en person har et særligt behov for at bo i bofællesskab, kan organisationen anvise den pågældende person til et bofællesskab med den virkning, at den pågældende som udgangspunkt er berettiget til boligstøtte efter lovens kapitel 4a.

Ved en boligstøtteansøgning må kommunen som udgangspunkt lægge den anvisendes vurdering af det sociale behov til grund. Det er dog kommunen, der endeligt afgør, om betingelserne for at få boligstøtte efter de særlige regler er opfyldt. En kommune vil således kunne afvise at yde boligstøtte, hvis den uanset anvisning til et særligt bofællesskab ikke finder, at boligstøtteansøgeren har et socialt betinget behov for at bo i et bofællesskab. Hvis kommunen skønner, at denne betingelse ikke er opfyldt, og den pågældende alligevel flytter ind i bofællesskabet/bliver boende, bevirker det, at ingen i bofællesskabet kan få boligstøtte efter de gunstigere bofællesskabsregler, idet det kollektive bofællesskab herefter ikke opfylder betingelserne herfor, jf. punkt 198.

Det kan derfor være hensigtsmæssigt, at der etableres et vist samarbejde mellem de involverede organisationer på den ene side og kommunen på den anden.

Personkreds i 55 + bofællesskaber

196. Boligstøtte til 55 + bofællesskaber omfatter alle personer, der er fyldt 55 år, jf. § 24a, stk. 1, nr. 3.

Det er uden betydning, om bofællesskabsdeltagerne på grund af familiemæssig tilknytning eller lignende tillige kan betragtes som en husstand. Hvis en person i et bofællesskab/en husstand, der omfatter mindst 5 personer, der alle er fyldt 55 år, jf. § 24b og punkt 198, søger bofællesskabsboligstøtte, er den pågældende principielt berettiget hertil. Udbetales der boligstøtte efter lovens kapitel 4a til en eller flere beboere i en husstand, kan der ikke tillige ydes almindelig boligstøtte efter kapitel 4 til husstanden.

Nærtstående

197. For såvel særlige bofællesskaber som 55 + bofællesskaber gælder, at der foruden den egentlige målgruppe kan bo nærtstående personer til denne personkreds, jf. også punkt 198. Ved nærtstående forstås børn, søskende, ægtefælle, samlever og andre med en nær tilknytning til personen med det særlige behov eller personen på mindst 55 år. Der kan således ikke stilles krav om et slægtskabsforhold. Kommunen må som udgangspunkt lægge ansøgerens oplysning om tilknytningsforholdet til grund.

Sådanne nærtstående personer vil have krav på boligstøtte efter samme regler som de personer, de »hører sammen med«, jf. § 24a, stk. 1, nr. 2 og 4.

Børn under 23 år betragtes dog ikke som selvstændige støtteberettigede personer. Bor en bofællesskabsdeltager sammen med et barn eller flere børn, ydes i stedet støtte til en højere boligudgift og med et højere maksimumsbeløb, jf. §§ 24 d, stk. 2, og 24 e, stk. 3, og punkt 212-213 og 214-215.

Krav til det kollektive bofællesskab

§ 24 b. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter § 24 a, stk. 1,

1) at det kollektive bofællesskab består af mindst 5 personer, der alle opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1, nr. 1, eller alle opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1, nr. 3, eller

2) at det kollektive bofællesskab består af mindst 5 personer og er etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. § 24 a, stk. 1, nr. 5.

Kommunalbestyrelsen kan uanset nr. 1 og 2 i ganske særlige tilfælde godkende, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer.

Stk. 2. Det er tillige en betingelse, at samtlige beboere i bofællesskabet opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1, nr. 1 eller 2, eller i § 24 a, stk. 1, nr. 3 eller 4. Dette gælder dog ikke for de personer, der er nævnet i § 24 a, stk. 1, nr. 5.

Stk. 3. Boligstøtte kan uanset stk. 1 fortsat ydes i indtil 3 måneder, såfremt antallet af beboere, der opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1, nr. 1 eller 3, midlertidigt er mindre end 5 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død. Tilsvarende gælder for beboere omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 5.

Stk. 4. Såfremt kommunalbestyrelsen har godkendt, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer, finder stk. 3 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter stk. 1-3, at den fælles bolig har mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere.

Stk. 6. Der kan ikke efter stk. 1 ydes boligstøtte til lejere i bofællesskaber, der etableres i tidligere boformer omfattet af lov om social service, medmindre der er foretaget en gennemgribende ombygning, der har medført, at boligerne er blevet væsentlig bedre egnede til bofællesskaber for personer med særlige sociale behov.

198. For at være omfattet af de særlige boligstøtteregler i lovens kapitel 4a skal et kollektivt bofællesskab som hovedregel bestå af mindst 5 personer. Disse 5 personer skal alle opfylde betingelserne for at bo i den pågældende type kollektive bofællesskab; dvs. enten at alle beboere bor i et kollektivt bofællesskab etableret efter den 1. januar 1998 i alment boligbyggeri eller i støttede private andelsboliger, jf. § 24b, stk. 1, nr. 2, hvor der ikke efter boligstøtteleven stilles særlige krav til de enkelte beboere, eller at alle skal have et særligt behov for at bo i bofællesskab, eller at alle skal være mindst 55 år, jf. § 24b, stk. 1, nr. 1. Herudover kan der som anført bo nærtstående i bofællesskabet, men disse tæller ikke med ved opgørelsen af, om der i et særligt bofællesskab eller 55 + bofællesskab bor mindst 5 personer, der opfylder de særlige betingelser i den pågældende type bofællesskab.

Der kan dog ydes boligstøtte efter kapitel 4a i en periode på op til 3 måneder, hvis antallet af beboere, der opfylder kriterierne, falder til under 5 i forbindelse med fraflytning eller dødsfald, jf. § 24b, stk. 3. Ved en sådan ordning undgås, at fraflytning og dødsfald kommer til at betyde en økonomisk belastning for de resterende beboere.

Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at det kollektive bofællesskab kun består af 3 personer.

Det må bero på en konkret vurdering, om det kan godkendes, at det kollektive bofællesskab består af f.eks. 3 personer. Som et eksempel kan nævnes den situation, at kommunen anviser til en lejlighed, hvor de fysiske rammer er velegnede til 3 personer, men ikke til et bofællesskab bestående af 5 personer. Et andet eksempel kan være et kollektivt bofællesskab bestående af psykisk syge, som ikke kan magte at bo 5 personer sammen, men hvor det vurderes, at et bofællesskab bestående af 3 personer vil kunne fungere.

Ved den lovændring, der trådte i kraft den 1. januar 1998, er der indsat en overgangsregel, der vedrører spørgsmålet om antallet af beboere. Det bestemmes således, at for de kollektive bofællesskaber, hvor boligen er taget i brug til kollektivt bofællesskab før den 1. januar 1998, er det alene en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter § 24a, stk. 1, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer, der alle opfylder betingelserne for at bo i et særligt bofællesskab, jf. § 24a, stk. 1, nr. 1, eller alle opfylder betingelserne for at bo i et 55 + bofællesskab, jf. § 24a, stk. 1, nr. 3. Dette vil med andre ord sige, at det i de kollektive bofællesskaber, der er etableret efter de hidtidige regler, fortsat er tilstrækkeligt med 3 beboere for at være berettiget til boligstøtte efter kapitel 4a.

For disse bofællesskaber videreføres endvidere bestemmelsen om, at boligstøtte fortsat kan ydes i indtil 3 måneder, såfremt antallet af beboere, der opfylder betingelserne

midlertidigt er mindre end 3 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død.

Hvis der i en længere periode end 3 måneder er færre end 3 beboere, må kommunen foretage en konkret vurdering af, om der fortsat er tale om et kollektivt bofællesskab.

Der er ingen øvre grænse for antallet af beboere i et bofællesskab. Det er imidlertid en forudsætning for at få boligstøtte efter reglerne for særlige bofællesskaber, at alle beboere har et særligt socialt behov eller er nærtstående til sådanne personer, og det er tilsvarende en betingelse for at få støtte efter reglerne for 55 + bofællesskaber, at samtlige beboere er fyldt 55 år eller er nærtstående til en beboer, der er fyldt 55 år.

Hvis der således i et 55 + bofællesskab flytter en person ind, som ikke er fyldt 55 år eller ikke er en nærtstående person til en af de mindst 55-årige, vil ingen i bofællesskabet kunne få boligstøtte efter bofællesskabsreglerne. I så tilfælde skal støtten beregnes efter lovens almindelige regler, dvs. på grundlag af summen af de enkelte beboeres indkomst og efter de almindelige arealgrænser og maksimumsbeløb.

I de bofællesskaber, der etableres efter 1. januar 1998 i det almene boligbyggeri eller i støttede private andelsboliger, er der ikke tilsvarende kriterier, som beboerne skal opfylde for at få boligstøtte.

*Organisationsform for kollektive bofællesskaber etableret efter 1. januar 1998 i
alment boligbyggeri eller private støttede andelsboliger*

199. Pr. 1. januar 1998 er det blevet muligt at etablere bofællesskaber i almene familie- eller ældreboliger og som støttede private andelsboliger. Bofællesskabsdeltageren kan i

disse bofællesskaber enten være lejere eller andelshavere.

Almene familieboligbofællesskaber kan etableres på tilsvarende måde som almene familieboliger, der ikke indrettes som bofællesskaber. Derudover er der også mulighed for ombygning (eventuelt erhvervelse med efterfølgende ombygning) af eksisterende boliger, der ikke er opført med offentlig støtte (forudsat der sker en tilvækst af boenheder).

Almene ældreboligbofællesskaber kan etableres på tilsvarende måde som almene ældreboliger, der ikke indrettes som bofællesskaber.

Endelig kan kommunalbestyrelsen beslutte, at eksisterende almene familie- eller ældreboliger fremover skal udlejes som henholdsvis almene familie- eller ældreboligbofællesskaber.

Støttede private andelsboliger, der indrettes som bofællesskaber, etableres efter de samme regler som andre støttede private andelsboliger, der ikke indrettes som bofællesskaber. Derudover er der også mulighed for ombygning (eventuelt erhvervelse med efterfølgende ombygning) af eksisterende boliger, der ikke er opført med offentlig støtte (forudsat der sker en tilvækst af boenheder).

Almene familie- eller ældreboligbofællesskaber kan etableres af almene boligorganisationer. Almene ældreboligbofællesskaber kan også etableres af kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner. Støttede private andelsboligbofællesskaber kan etableres af andelsboligforeninger, der er dannet med

henblik på opførelse af boliger til foreningens medlemmer samt personer, institutioner, selskaber og fonde, som ønsker at opføre boliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening.

Ved etablering af bofællesskaber vil det ofte være en forudsætning for bofællesskabets beståen, at det sikres, at der til stadighed er en harmonisk beboersammensætning. De hidtidige udlejnings/anvisningsregler for støttet byggeri, hvor familieboliger som udgangspunkt skal udlejes efter venteliste, og hvor ældreboliger skal anvises efter behov, har i nogen grad virket begrænsende for etablering af bofællesskaber, idet beboerne i bofællesskabet ikke har haft indflydelse på beboersammensætningen. For de kollektive bofællesskaber, der etableres efter den 1. januar 1998, skal der senest samtidig med tilsagnet til bofællesskabet decentralt mellem kommunalbestyrelsen og bygherren indgås aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted. En sådan aftale kan f.eks. gå ud på, at udlejningen af boligerne i det kollektive bofællesskab helt eller delvis overlades til beboerne.

Organisationsform for særlige bofællesskaber

200. De særlige bofællesskaber kan oprettes i almene boliger, ungdomsboliger samt privat og offentligt ejede, herunder byfornyede, udlejningsboliger. Initiativ til oprettelse af sådanne bofællesskaber kan tages af en kommune, en amtskommune, en almen boligorganisation eller en privat organisation. Kommunen, amtskommunen eller organisationen vil kunne fungere som forretningsfører for bofællesskabet. Forretningsføreren kan enten eje boligen, hvori bofællesskabet oprettes, således at

forretningsføreren står som udlejer, og beboerne som lejere, eller forretningsføreren kan være lejer og derved over for beboerne fungere som fremlejer, hvorved beboerne i bofællesskabet får status som fremlejetagere.

I alle tilfælde skal bofællesskabsdeltagerne således være lejere (herunder fremlejetagere).

Der kan ikke ydes boligstøtte til lejere i bofællesskaber, der etableres i boformer omfattet af lov om social service, f.eks. plejehjem, medmindre der er foretaget en gennemgribende ombygning, der har medført, at boligerne er blevet væsentligt bedre egnede til bofællesskaber for personer med særlige sociale behov, jf. § 24b, stk. 6.

Organisationsform for 55 + bofællesskaber

201. 55 + bofællesskaber kan principielt indrettes i alle boligtyper, herunder ejerboliger og andelsboliger, og de enkelte bofællesskabsdeltagere kan have forskellig status. Det er således muligt at oprette 55 + bofællesskaber, f.eks. hvor alle beboere er lejere, hvor alle er ejere, eller hvor én person ejer boligen, medens de øvrige personer bor til leje.

Størrelse og indretning af den fælles bolig

202. Der gælder ikke efter boligstøtteleven særlige øvre eller nedre grænser for arealet af den fælles bolig. Dog kan arealet af boligen have betydning for boligstøttens størrelse, jf. punkt 212.

Det er imidlertid en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter lovens kapitel 4a, at den fælles bolig skal have mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere. Børn, jf. § 7, stk. 2, og punkt 18, af en bofællesskabsdeltager (herunder eventuelle børn af nærtstående) medregnes i denne forbindelse ikke i antallet af beboere.

Herudover stilles der ikke særlige krav til bofællesskabets indretning, herunder med hensyn til f.eks. fællesarealer (eller køkkenfaciliteter).

Der kan dog ikke ydes boligstøtte til lejere i bofællesskaber, der etableres i tidligere boformer efter lov om social service, f.eks. plejehjem, medmindre der er foretaget en gennemgribende ombygning, der har medført, at boligerne er blevet væsentligt bedre egnede til bofællesskaber for personer med særlige sociale behov, jf. § 24b, stk. 6.

Den enkelte bofællesskabsdeltagers bolig

203. Der stilles ikke nogen krav med hensyn til størrelsen eller udformningen af den enkelte bofællesskabsdeltagers bolig. Betingelsen i § 9 om selvstændigt køkken, jf. punkt 50, gælder således ikke for boligstøtte efter lovens kapitel 4a. Der er heller ikke fastsat krav med hensyn til adgang til fællesarealer eller lignende.

Husstandsindkomst

204. Regler om opgørelse af husstandsindkomst for bofællesskabsdeltagere er fastsat i § 8, stk. 7.

Herefter opgøres husstandsindkomsten ved beregning af boligstøtte efter lovens kapitel 4a som den enkelte ansøgers (bofællesskabsdeltagers) indkomst opgjort efter

de almindelige regler i § 8, stk.1-6.

Denne indkomstopgørelse gælder alle typer af deltagere i et bofællesskab, hvad enten der er tale om en anvist person med et socialt betinget behov for at bo i bofællesskab, en person på 55 år eller derover eller en nærtstående person eller en person, der bor i et kollektivt bofællesskab etableret efter den 1. januar 1998 i henhold til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Hvis en bofællesskabsdeltager bor sammen med sit barn, opgøres dog en samlet husstandsindkomst for bofællesskabsdeltageren og barnet efter § 8, stk. 1-6; og der foretages fradrag i barnets indkomst efter § 8, stk. 5.

Hvis begge forældre bor i bofællesskabet, kan forældrene vælge, til hvilken af forældrenes indkomst et barn skal medregnes. Kommunen bør være behjælpelig med at vurdere, hos hvem af forældrene et barn mest hensigtsmæssigt kan medregnes, således at forældrene stilles gunstigst ved boligstøtteberegningen. Skulle forældrene have flere børn i bofællesskabet, kan de for hvert barn beslutte, hvem af forældrene barnet skal medregnes hos. Når det er besluttet, hos hvem af forældrene et barn medregnes med hensyn til husstandsindkomst, medregnes barnet hos den pågældende af forældrene i alle relationer, dvs. med hensyn til forøgelse af den maksimale boligudgift efter § 24d og af den maksimale boligstøtte efter § 24e, jf. punkt 213 og 215. Ved et barn af en bofællesskabsdeltager forstås et barn efter § 7, stk. 2, jf. punkt 18.

Boligudgiften

205. Som nævnt under punkt 198 er det en forudsætning for at få boligstøtte efter de særlige bofællesskabsregler, at alle beboerne opfylder betingelserne for at bo i bofællesskabet. I bofællesskaber, der etableres i udlejningsboliger, vil det således ved lejeaftalens indgåelse være hensigtsmæssigt at tage stilling til, om udlejeren skal kunne opsige en beboer f.eks. efter lejelovens § 83, litra f (vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet), hvis den situation opstår, at en af beboerne på et tidspunkt ikke længere opfylder betingelserne for at bo i bofællesskabet.

I sådanne bofællesskaber er det op til udlejeren og bofællesskabet selv at aftale *lejevilkårene*, herunder spørgsmålet om, hvem der skal stå som lejer af bofællesskabsboligen (en eller flere eller samtlige). Selve *lejefastsættelsen* for bofællesskaber følger de almindelige regler i lejelovgivningen. Lejen i et bofællesskab etableret i en lejlighed i en privat udlejningsejendom fastsættes således efter reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven, medens lejen i bofællesskabslejemål i det almene byggeri fastsættes efter reglerne i lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.; hvis der imidlertid er tale om en situation, hvor en kommune lejer en bolig i et alment byggeri, og kommunen fremlejer (videreudlejer) boligen til et bofællesskab, skal kommunen følge reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven, når den fastsætter lejen for bofællesskabet.

Opgørelse af boligudgiften

§ 24 c. Den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen for personer omfattet af § 24 a, er:

- 1) Til personer omfattet af § 24 a i kollektive bofællesskaber, hvor samtlige beboere er lejere, den enkelte beboers faktiske andel af den samlede boligudgift for boligen opgjort efter §§ 10 og 11.
- 2) Til personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 3 og 4 eller 5, i kollektive bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er andelshavere i en privat andelsboligforening, den enkelte beboers faktiske andel af den samlede boligudgift for boligen opgjort efter § 16, jf. §§ 10 og 11.
- 3) Til personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 3 og 4, i kollektive bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er ejere, den enkelte beboers faktiske andel af den samlede boligudgift for boligen opgjort efter § 17.
- 4) Til personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 3 og 4, i kollektive bofællesskaber, hvor en eller flere beboere er ejer, medejer eller på anden måde omfattet af personkredsen i § 18, den enkelte beboers faktiske andel af den samlede boligudgift til boligen opgjort efter § 18.

Stk. 2. §§ 11 og 15 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til den enkelte bofællesskabsdeltagers faktiske andel af den samlede boligudgift.

206. Reglerne om opgørelse af boligudgiften findes i §§ 24c og 24d.

Efter § 24c, stk. 1, lægges som udgangspunkt den enkelte beboers *faktiske andel* af den samlede boligudgift til grund ved boligstøtteberegningen. Det forudsættes således, at det enkelte bofællesskab foretager en indbyrdes fordeling af den samlede boligudgift, ligesom det forudsættes, at bofællesskabet ikke foretager en helt urimelig fordeling af udgiften, jf. nærmere under punkt 211. Dette betyder, at kommunen som udgangspunkt må lægge beboernes *indbyrdes aftale* til grund, hvad enten aftalen er nedfældet (f.eks. i en lejekontrakt), eller der blot er tale om en mundtlig aftale, idet der ikke er nogen formkrav til denne aftale om fordelingen af værelser og boligudgiften. Der er intet til hinder for, at bofællesskabsdeltagerne ændrer den oprindelige indbyrdes fordeling af boligudgiften (og det areal den enkelte råder over).

Som nævnt under punkt 199 kan 55 + bofællesskaberne etableres i samtlige boligtyper (udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger m.v.), medens de særlige bofællesskaber kun kan etableres i udlejningsboliger. Bofællesskaber kan efter den 1. januar 1998 endvidere etableres i almene familieboliger, almene ældreboliger (udlejningsboliger) og i støttede private andelsboliger. *Den samlede boligudgift* for bofællesskabet opgøres efter boligstøttelovens almindelige regler; dvs. at opgørelsen er forskellig alt efter, hvilken boligtype bofællesskabet er etableret i.

Boligudgift i bofællesskaber i udlejningsboliger

207. I bofællesskaber, hvor *alle beboere er lejere*, opgøres den samlede boligudgift efter lovens §§ 10 og 11, jf. § 24c, stk. 1, nr. 1.

Efter § 10, stk. 1, lægges den leje til grund, som efter lejeaftalen skal betales for lejlighedens areal, fælles boligareal, adgangsareal samt tilhørende sædvanlige udenomsrum. I visse situationer forhøjes eller nedsættes beregningsgrundlaget, jf. § 10, stk. 2-6. Der henvises til punkt 55 om varme, varmt vand og elforbrug, punkt 56 om vandforbrug, punkt 57 om vedligeholdelse og punkt 58 om fremleje, fremlån og udlejning eller anvendelse til erhverv.

Efter § 11 kan kommunen hvis lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller hvis lejen må anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen. Der henvises til punkt 61 om urimelig husleje og punkt 62 om luksuslejligheder.

Boligudgift i bofællesskaber i private andelsboligforeninger

208. Hvis *mindst 1 beboer* i bofællesskabet er *andelshaver* i en *privat andelsboligforening*, følger det af § 24c, stk. 1, nr. 2, at den samlede boligudgift opgøres efter § 16, jf. §§ 10 og 11. Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvis alle beboerne er andelshavere, eller hvis en beboer er andelshaver, medens resten er lejere.

Der henvises til kapitel 5 om opgørelse af boligudgift for andelshavere.

Boligudgift i bofællesskaber i ejerboliger

209. I *ejerboliger* (enfamilieshuse og ejerlejligheder), hvor *mindst 1 beboer er ejer*, opgøres den samlede boligudgift efter § 17, jf. § 24c, stk. 1, nr. 3. Denne

opgørelse er nærmere beskrevet under punkt 69-76.

Boligudgift i bofællesskaber i andre boligtyper

210. I bofællesskaber, hvor *mindst 1 beboer er ejer, medejer eller på anden måde omfattet af personkredsen i § 18, jf. § 24c, stk. 1, nr. 4*, opgøres boligudgiften efter § 18. Det drejer sig om bofællesskaber etableret i:

- 1) et enfamilieshus eller en ejerlejlighed, hvor bofællesskabsdeltageren/-deltagerne har anpart,
- 2) et tofamilieshus, som bofællesskabsdeltageren/-deltagerne ejer, eller hvori denne har anpart,
- 3) et flerfamilieshus, som bofællesskabsdeltageren/-deltagerne ejer eller har anpart i,
- 4) et stuehus til en landbrugsejendom, som bofællesskabsdeltageren/-deltagerne ejer, og i en bolig, som i øvrigt anvendes til erhvervsformål, og
- 5) et en-, to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori bofællesskabsdeltageren/-deltagerne ejer aktier, anparter eller lignende.

Selve opgørelsesmåden fremgår af By- og Boligministeriets bekendtgørelse om opgørelse af boligudgiften efter § 18 i lov om individuel boligstøtte og er nærmere beskrevet i punkt 77-84.

Nedsættelse af boligudgiften

211. Efter § 24c, stk. 2, gælder §§ 11 og 15 også for så vidt angår *den enkelte bofællesskabsdeltagers faktiske andel af den samlede boligudgift*. Dette gælder for alle typer af bofællesskaber og for alle boligformer.

Efter § 11 kan kommunen hvis lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller hvis lejen må anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen.

At denne bestemmelse også finder anvendelse med hensyn til den enkelte bofællesskabsdeltagers faktiske andel af den samlede boligudgift betyder, at der er grænser for, hvor skævt et bofællesskab kan fordele den samlede boligudgift på de enkelte beboere, idet udgangspunktet må være, at boligudgiften fordeles i forhold til det areal, den enkelte beboer råder over.

Bestemmelsen kan f.eks. bringes i anvendelse i en situation, hvor et bofællesskab har aftalt, at den beboer, der disponerer over boligens ringeste værelse, betaler langt mere end de andre beboere.

Efter § 15 skal kommunen hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten efter en samlet vurdering af de økonomiske og personlige forhold bestemme, om boligstøtte kan ydes. Det samme gælder, hvis særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt med særligt henblik på opnåelse af boligstøtte. Kommunen kan bestemme, at støtte ydes med et lavere beløb.

Der vil formentlig sjældent være grundlag for at bringe bestemmelsen om de særlige forhold i anvendelse i denne sammenhæng især for så vidt angår de særlige bofællesskaber, idet bolig heri forudsætter anvisning fra f.eks. en kommune.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om der er grundlag for at nedsætte støtte eller for helt at afslå at yde støtte. Hvis kommunen finder, at betingelserne herfor er opfyldt for en enkelt beboers vedkommende, får det ingen indvirkning på boligstøtten til de øvrige beboere.

§§ 11 og 15 er nærmere omtalt under punkt 60, 61, 62, 96, 97 og 98.

Arealnorm

§ 24 d. Ved opgørelsen af boligudgiften kan uanset § 24 c for hver person omfattet af § 24 a, stk. 1, højst medregnes den forholdsmæssige andel af den samlede boligudgift pr. m² bruttoetageareal for 65 m². Er ansøgeren stærkt bevægelseshæmmet, og er den fælles bolig egnet herfor, medregnes i stedet den forholdsmæssige andel af boligudgiften for 75 m². Bebor en person efter § 24 a, stk. 1, et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, forøges det i 1. pkt. anførte areal med 20 m². Bebor begge forældre bofællesskabet, forøges arealet efter 3. pkt. hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten, jf. § 8, stk. 7.

Stk. 2. Den årlige boligudgift efter § 24 c og stk. 1, hvoraf boligstøtte beregnes, kan ikke overstige 17.700 kr. pr. person, jf. § 72, stk. 1, nr. 15. Er ansøgeren stærkt

bevægelseshæmmet, og er den fælles bolig egnet herfor, forhøjes det i 1. pkt. nævnte beløb med 100 pct. Bebor en person efter § 24 a, stk. 1, et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, forhøjes det i 1. pkt. nævnte beløb med 100 pct. Bebor begge forældre bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligudgift efter 3. pkt. hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten, jf. § 8, stk. 7.

Stk. 3. De i stk. 2 nævnte grænser finder ikke anvendelse ved beregning af boligstøtte til:

- 1) Personer, der får anvist en bolig i et kollektivt bofællesskab.
- 2) Personer med varig og betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service.
- 3) Personer med særlige sociale problemer, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service, og demente med behov for et døgntilbud.

212. Efter lovens almindelige regler ydes boligstøtte til et bestemt antal m² pr. person. Bofællesskabsreglerne adskiller sig fra de almindelige regler på dette punkt, idet man ved opgørelsen af boligudgiften i et bofællesskab for hver person højst medregner den forholdsmæssige andel af den samlede boligudgift pr. m² bruttoetageareal for et bestemt antal m².

Arealgrænserne er ændret fra 1. januar 1998.

Efter § 24d, stk. 1, kan der således for hver person højst medregnes den forholdsmæssige andel af den samlede boligudgift pr. m² bruttoetageareal for 65 m². Denne grænse var tidligere 40 m², men er ændret pr. 1. januar 1998 således, at den nu svarer til den almindelige arealnorm. Der er dog den forskel fra den almindelige arealnorm, at 3 personer herefter efter kapitel 4a kan få boligstøtte til i alt 195 m² (65+65+65 m²), medens de almindelige boligstøtteregler indebærer, at en husstand bestående af 3 personer kan få støtte til 105 m².

Den forhøjede arealgrænse gælder også for beboere i kollektive bofællesskaber, der er etableret før 1. januar 1998.

Undtagelser fra arealnormen

213. Hvis ansøgeren er stærkt bevægelseshæmmet, og hvis den fælles bolig er egnet herfor, medregnes i stedet for 65 m² den forholdsmæssige andel af boligudgiften for 75 m².

At den fælles bolig skal være egnet for den bevægelseshæmmede betyder, at det ikke er tilstrækkeligt, at det værelse, den bevægelseshæmmede råder over, er egnet herfor; det skal være *hele bofællesskabsboligen*, der er egnet for den bevægelseshæmmede.

Hvis en bofællesskabsdeltager, herunder en nærtstående, bor sammen med sit barn eller sine børn, forhøjes de 65 m² til 85 m²; de 65 m² forhøjes til 85 m², uanset hvor mange børn bofællesskabsdeltageren medbringer i bofællesskabet. Ved børn forstås som efter lovens almindelige regler biologiske børn, adoptivbørn,

børnebørn eller plejebørn, som bor sammen med deres forældre, bedsteforældre eller plejeforældre, og som er under 23 år. Der henvises til punkt 18.

Hvis *begge forældre* bor i bofællesskabet, kan de selv *vælge*, i hvis boligstøtteberegning barnet/ børnene skal indgå.

Såfremt de kun har *1 barn*, forhøjes arealet hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelsen af husstandsindkomsten.

Hvis forældrene har *flere børn*, kan de vælge enten at lade alle børnene i boligstøttemæssig henseende høre sammen med en af forældrene eller at dele dem mellem sig dog således, at det enkelte barn medregnes hos den af forældrene, i hvis husstandsindkomst barnet er medtaget.

Hvis de vælger den første mulighed, forhøjes arealet for den pågældende bofællesskabsdeltager fra 65 m² til 85 m². Hvis de derimod deler børnene mellem sig, forhøjes arealet for begge forældre til 85 m².

Det valg, forældrene træffer ved indflytningen i bofællesskabet, er ikke bindende for den periode, de bor i bofællesskabet. Der er således intet til hinder for, at de på et tidspunkt vælger en anden boligstøttemæssig placering af barnet/børnene. Det forudsættes, at *kommunen* er *forældrene* *behjælpelig* med at beregne, i hvis boligstøtteberegning det er mest fordelagtigt at indregne barnet/børnene.

En *stærkt bevægelseshæmmet* bofællesskabsdeltager med *børn* kan højst få støtte til 85 m².

Maksimum for den årlige boligudgift

214. Af § 24d, stk. 2, fremgår, til hvor stor en *boligudgift* den enkelte bofællesskabsdeltager kan få boligstøtte.

Den årlige boligudgift kan herefter ikke overstige 17.700 kr. pr. person (1998-niveau). Dette beløb er fastsat med udgangspunkt i det gældende maksimumsbeløb på 53.300 kr. (1998-niveau) for husstande uden børn det vil sige en årlig boligudgift på 17.766 kr. pr. person, hvis husstanden består af 3 personer. Beløbet på 17.700 kr. reguleres på samme måde som lovens øvrige satser, jf. § 72, stk. 1, nr. 14.

Undtagelser fra maksimumsbeløbet

215. Hvis bofællesskabsdeltageren er *stærkt bevægelseshæmmet*, og hvis den fælles bolig dvs. *bofællesskabsboligen* er *egnet* herfor, *forhøjes* de 17.700 kr. med 100 pct. til 35.400 kr. (1998-niveau).

Maksimumsbeløbet *forhøjes* ligeledes med 100 pct., hvis bofællesskabsdeltageren bor sammen med 1 *barn* eller flere *børn*.

En stærkt bevægelseshæmmet bofællesskabsdeltager med 1 barn eller flere børn får kun maksimumsbeløbet forhøjet med 1 x 100 pct., ligesom det areal, der kan ydes støtte til, også kun forhøjes med 20 m² i denne situation.

Hvis begge forældre bor i bofællesskabet, kan de vælge, i hvis boligstøtteberegning barnet/børnene skal indgå, og dermed hvis boligudgift, der forhøjes med de 100 pct.

Det enkelte barn skal dog medregnes hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelsen af husstandsindkomsten.

Hvis forældre vælger at dele børnene mellem sig, forhøjes boligudgiften for begge forældre på samme måde som det areal, der kan ydes støtte til.

Der henvises i øvrigt til punkt 213.

Ved en lovændring, der trådte i kraft den *1. januar 1998*, er der indsat en bestemmelse i loven, hvorefter der kan ses bort fra maksimumsbeløbene i visse tilfælde. Det drejer sig om beregning af boligstøtte til:

- 1) Personer, der får anvist en bolig i et kollektivt bofællesskab.
- 2) Personer med varig og betydeligt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service.
- 3) Personer med særlige sociale problemer, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service, og demente med behov for et døgntilbud.

Loven indebærer således, at for personer, der efter 1. januar 1998 får *anvist* en bolig i et kollektivt bofællesskab, finder lovens maksimumsgrænse for beregning af boligudgiften i § 24d, stk. 2, ikke anvendelse.

Personer, der bor i kollektive bofællesskaber, der er etableret før 1. januar 1998, vil endvidere være berettiget til boligstøtte ud over maksimumsgrænserne, hvis de, da de flyttede ind i bofællesskabet, fik *anvist* den pågældende bolig.

For personer, der *ikke* får *anvist* boligen, men selv finder deres bolig efter 1. januar 1998, finder lovens maksimumsbeløb anvendelse, bortset fra de nævnte personer med varig og betydeligt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service, og personer med særlige sociale problemer, der er berettiget til støtte efter samme bestemmelse, samt demente med behov for et døgntilbud.

I tilfælde, hvor der efter reglerne vil være tvivl om, hvorvidt boligen er anvist, kan lovens maksimumsgrænser kun fraviges, hvis kommunen tiltræder dette.

Beregning af boligydelse og boligsikring

§ 24 e. Boligyldelse til personer omfattet af § 24 a beregnes efter §§ 21 og 21 a. Dog udgør tillægget til lejen ved beregningen efter § 21 1/3 af det tillæg, der er fastsat i § 21, stk. 1, 1. pkt., og ved beregningen efter § 21 a 1/3 af det tillæg for det pågældende år, der er fastsat i § 21 a, stk. 4.

Stk. 2. Boligsikring til personer omfattet af § 24 a beregnes efter § 22, stk. 1 og 2, og § 22 a, stk. 1-5.

Stk. 3. Den årlige boligstøtte for en person omfattet af § 24 a kan ikke være større end 9.372 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 16. Er ansøgeren stærkt bevægelseshæmmet, og er den fælles bolig egnet herfor, forhøjes det i 1. pkt. nævnte beløb med 100 pct. Bebor en person efter § 24 a, stk. 1, et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, forhøjes det i 1. pkt. nævnte beløb med 100 pct. Bebor begge forældre

bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligstøtte efter 3. pkt. hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten, jf. § 8 stk. 9.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte grænser finder ikke anvendelse ved beregning af boligstøtte til:

- 1) Personer, der får anvist en bolig i et kollektivt bofællesskab.
- 2) Personer med varig og betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service.
- 3) Personer med særlige sociale problemer, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service, og demente med behov for et døgntilbud.

Stk. 5. § 24 finder tilsvarende anvendelse.

216. Til bofællesskaber, hvor der bor både pensionister og ikke-pensionister, vil der som følge af, at støtten beregnes på individniveau, skulle ydes såvel boligydelse som boligsikring.

Boligydelse beregnes efter lovens almindelige regler i § 21, og i årene 2000-2003, § 21a, jf. § 24e, stk. 1. Dog udgør tillægget til boligudgiften ved beregningen efter § 21 kun 1/3 af det tillæg, der er fastsat i § 21, stk. 1, 1. pkt. Det samme gælder tillægget efter § 21a, stk. 4.

Boligsikring beregnes ligeledes efter de almindelige boligsikringsregler i § 22, stk. 1 og 2, og i overgangsperioden § 22a, stk. 1-5. Derimod gælder reglen i § 22, stk. 3, og

§ 22a, stk. 6, om, at boligsikring til husstande uden børn ikke kan overstige 15 pct. af boligudgiften, ikke for bofællesskabsdeltagere, jf. § 24e, stk. 2.

Maksimum for den årlige boligstøtte

217. Efter § 24e, stk. 3, kan den årlige boligstøtte til en bofællesskabsdeltager ikke overstige 9.372 kr. (1998-niveau). Beløbet svarer til det gældende maksimumsbeløb på 28.116 kr. (1998-niveau) for husstande uden børn delt med 3. Beløbet på 9.372 kr. reguleres på samme måde som lovens øvrige satser, jf. § 72, stk. 1, nr. 15.

Boligstøtten beregnes til et årligt kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 24.

Undtagelser fra maksimumsbeløbet

218. Hvis bofællesskabsdeltageren er stærkt bevægelseshæmmet, og hvis bofællesskabsboligen er egnet herfor, forhøjes de 9.372 kr. med 100 pct.

Maksimumsbeløbet forhøjes ligeledes med 100 pct., hvis bofællesskabsdeltageren bor sammen med 1 barn eller flere børn.

En stærkt bevægelseshæmmet bofællesskabsdeltager med 1 barn eller flere børn får kun maksimumsbeløbet forhøjet med 1 x 100 pct.

Bebor begge forældre bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligstøtte hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelsen af husstandsindkomsten.

Der henvises i øvrigt til punkt 213.

Ved en lovændring, der trådte i kraft den *1. januar 1998*, er der indsat en bestemmelse i loven, hvorefter der kan ses bort fra maksimumsbeløbene i visse tilfælde. Det drejer sig om beregning af boligstøtte til samme personkreds, der er beskrevet under punkt 215.

Loven indebærer således, at for personer, der efter 1. januar 1998 får *anvist* en bolig i et kollektivt bofællesskab, finder lovens maksimumsgrænse for beregning af boligstøtten i § 24e, stk. 3, ikke anvendelse.

Personer, der bor i kollektive bofællesskaber, der er etableret før 1. januar 1998, vil endvidere være berettiget til boligstøtte ud over maksimumsgrænserne, hvis de, da de flyttede ind i bofællesskabet, fik *anvist* den pågældende bolig.

For personer, der *ikke* får *anvist* boligen, men selv finder deres bolig efter 1. januar 1998, finder lovens maksimumsbeløb anvendelse, bortset fra ved beregning af boligstøtte til personer med varig og betydeligt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der er berettiget til støtte efter § 73 i lov om social service, og personer med særlige sociale problemer, der er berettiget til støtte efter samme bestemmelse, samt demente med behov for et døgntilbud.

I tilfælde, hvor der efter de nye regler vil være tvivl om, hvorvidt boligen er anvist, kan lovens maksimumsgrænser kun fraviges, hvis kommunen tiltræder dette.

Boligstøttens fordeling på tilskud og lån

§ 24 g. Boligstøtte til personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, hvor samtlige beboere er lejere, udbetales som tilskud.

Stk. 2. Boligstøtte til personer i andre kollektive bofællesskaber efter § 24 a udbetales med 40 pct. som tilskud og 60 pct. som lån.

Stk. 3. § 33 finder tilsvarende anvendelse på tilskud efter dette kapitel. §§ 19, 34-37 og 39 finder tilsvarende anvendelse på lån efter dette kapitel.

219. Den udmålte støtte udbetales enten som tilskud eller som lån og tilskud alt efter, hvilken slags bofællesskab der er tale om, jf. § 24g.

Bofællesskaber, hvor alle er lejere

220. I bofællesskaber, hvor *alle beboere er lejere*, udbetales støtte som *tilskud*. Der kan ikke udbetales støtte, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau) om året.

Andre bofællesskaber

221. I alle *andre bofællesskaber* udbetales støtten med 40 pct. tilskud og 60 pct. lån til samtlige beboere.

Det vil således sige, at hvis der blot bor én person i bofællesskabet, som ikke er lejer, skal støtten (til alle beboerne) udbetales som lån og tilskud. Der vil herefter skulle udbetales boligsikring som tilskud og lån til lejere i ejerboliger, hvis lejerne ikke er pensionister.

Den enkelte støttemodtager skal som betingelse for udbetaling af lånet underskrive en *gældserklæring*, hvorved de forpligter sig til at hæfte personligt for lånet.

Disse lån ydes *uden sikkerhed* i ejendommen også for ejerboligers vedkommende.

Bortset fra denne forskel (i forhold til de almindelige regler) gælder de almindelige regler om lån i §§ 19, 34-37 og 39 også for lån til bofællesskabsdeltagere.

Efter § 39, stk. 1, forfalder lån (med påløbne renter) ved ejerskifte, ved overdragelse af andelsbeviset, eller såfremt låntageren udtræder af husstanden. § 39, stk. 2, som omhandler de situationer, hvor lånet selv om der sker ejerskifte osv. ikke forfalder, indeholder en bestemmelse om, at lån til bofællesskabsdeltagere ikke forfalder, hvis låntageren ikke udtræder af husstanden. Bestemmelsen indebærer, at der fortsat skal ydes boligstøtte som lån og tilskud, hvis bofællesskabet forbliver et ejerboligfællesskab. Hvis ejendommen derimod sælges til en udenforstående, skal der fremover ydes støtte efter lejereglerne, men lånet forfalder ikke.

Beboerindskudslån

222. Beboerindskudslån kan efter §§ 56 a og 59 ydes til beboere i kollektive bofællesskaber.

Pligtlån til beboerindskud

223. Kommunalbestyrelsen har pligt til efter ansøgning at yde støtte til betaling af beboerindskud, hvor 3 eller flere personer bebor en bolig i kollektivt fællesskab. I

praksis vil det oftest være et krav, at bofællesskabet har mindst 5 beboere, jf. punkt 226 og 198.

Det er en betingelse, at boligen er en lejlighed

- 1) i boligbyggeri omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., der første gang er taget i brug den 1. april 1964 eller senere,
- 2) i en ejendom, der tilhører en almennyttig institution, og ejendommen er opført med statsstøtte efter kapitel 12 i tidligere boligbyggerilove, eller
- 3) opført med støtte efter det tidligere gældende kapitel 12a i lov om boligbyggeri (de fra 1. januar 1994 til 31. december 1996 gældende regler om opførelse af kollektive bofællesskaber), jf. punkt 274.

Pligtlån til depositum

224. Kommunalbestyrelsen eller amtsrådet kan efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. efter aftale med en boligorganisation etablere særlige bofællesskaber ved leje af almene boliger, som herefter fremlejes til deltagerne i et kollektivt bofællesskab.

Betaling af beboerindskud sker i så fald mellem kommune eller amtskommune og boligorganisation. Kommunalbestyrelsen eller amtsrådet indgår aftale med deltageren i det særlige bofællesskab efter reglerne i lov om leje (fremleje) og vil herefter kunne opkræve depositum i overensstemmelse med lejelovgivningens regler.

I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen eller amtsrådet fremlejer en sådan almen bolig til personer i et særligt bofællesskab, kan der ydes pligtlån til den størrelsesmæssige andel af den enkelte bofællesskabsdeltagers depositum m.v., som af kommunen eller amtskommunen er indbetalt til boligselskabet som beboerindskud.

Indkomstgrænser for ydelse af pligtlån

225. Ret til efter ansøgning at opnå lån til betaling af beboerindskud i kollektive bofællesskaber har lejere, hvis husstandsindkomst på indflytningstidspunktet ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist i medfør af § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, i lov om social pension med tillæg af 5 pct., dvs. den indkomstgrænse, der svarer til den gældende indkomstgrænse for pligtlån til enkeltværelser, jf. punkt 275.

Det er den enkelte bofællesskabsdeltagers indkomstforhold, der er afgørende for retten til at opnå lån til betaling af beboerindskud. Den husstandsindkomst, som sammenlignes med den i loven fastsatte indkomstgrænse for det pågældende år, er bofællesskabsdeltagerens husstandsindkomst efter § 8, stk. 7, opgjort på årsbasis.

Hvis en eller flere bofællesskabsdeltager(e)s indkomst ligger over indkomstgrænsen, ydes der lån til de øvrige, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Størrelsen af beboerindskudslånet

226. Beboerindskudslån ydes til en ligelig andel af det samlede beboerindskud til hver af de beboere i det kollektive bofællesskab, der opfylder betingelserne i § 24a, dvs.

den personkreds, der er berettiget til den særlige løbende bofællesskabsstøtte efter lovens kapitel 4a. Der foretages ved fastsættelsen af lånets størrelse en ligelig fordeling af det samlede beboerindskud, uanset om der indbyrdes mellem fællesskabets deltagere måtte være aftalt en anden intern fordeling.

Det er ligesom for udbetaling af løbende bofællesskabsboligstøtte en betingelse for udbetaling af beboerindskudslån, at det kollektive bofællesskab som hovedregel skal bestå af mindst 5 personer. Disse 5 personer skal alle have et særligt behov for at bo i bofællesskab, eller alle være mindst 55 år eller bo i et kollektivt bofællesskab etableret efter 1. januar 98 i almene familieboliger, almene ældreboliger eller i støttede private andelsboliger. Endvidere skal den fælles bolig have mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere, jf. § 56a, stk. 4, og § 24b.

Tilfælde, hvor beboerindskudslån kan nægtes

227. Reglerne i § 55 om afslag på beboerindskudslån gælder også på pligtlån til beboere i kollektive bofællesskaber, jf. punkt 277 herom.

Forrentning og tilbagebetaling af pligtlån

228. Lån til betaling af beboerindskud i kollektive bofællesskaber forrentes og afdrages efter de almindelige regler for forrentning og tilbagebetaling af pligtlån til enkeltværelser. Lånene er således rente- og afdragsfri i 5 år. Herefter tilbagebetales lånet i løbet af højst 5 år og forrentes med 4,5 pct. af den til enhver tid værende restgæld, jf. punkt 278.

Frivillige lån

229. Ud over de tilfælde, hvor kommunerne er forpligtet til at yde lån til betaling af beboerindskud til deltagere i kollektive bofællesskaber, kan kommunalbestyrelsen som en ren kommunal foranstaltning yde lån eller garanti for lån til beboerindskud i kollektive bofællesskaber efter generelle retningslinier, som kommunerne selv fastsætter, jf. § 59. Beboerindskudslånet ydes til de samme kategorier af boliger som frivillige lån i øvrigt, jf. punkt 281.

Frivillige lån til deltagere i kollektive bofællesskaber kan endvidere ligesom pligtlån ydes til boliger, der er opført med støtte efter det tidligere gældende kapitel 12a i lov om boligbyggeri. Herudover kan lån ydes til almene boliger, som efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. er lejet af en kommune eller en amtskommune og videreudlejet til kollektivt bofællesskab. Lån ydes i sidstnævnte kategori til en del af det depositum, som kommunen har opkrævet af den enkelte bofællesskabsdeltager, og som af kommunen eller amtsrådet er videreindbetalt til boligselskabet som beboerindskud, jf. punkt 224.

Generelle vilkår for udbetaling og afregning af beboerindskudslån til beboere i kollektive bofællesskaber

230. Reglerne i §§ 61, 63 og 64 om udbetaling og afregning af beboerindskudslån og inddrivelse heraf finder tilsvarende anvendelse for lån til betaling af beboerindskud til beboere i kollektive bofællesskaber, jf. punkt 283, 284, 287 og 289.

Når en bofællesskabsdeltager fraflytter den fælles lejlighed, vil der være tale om lejeforholdets ophør for den enkelte bofællesskabsdeltager, hvorved beboerindskudslånet forfalder.

Det er som udgangspunkt alene den fraflyttende bofællesskabsdeltagers beboerindskudslån, der forfalder.

Det er imidlertid en betingelse for ydelse af beboerindskudslån til beboere i et kollektivt bofællesskab, at bofællesskabet opfylder betingelserne i § 24b, herunder at bofællesskabet består af mindst 5 personer, der alle opfylder betingelserne i § 24a, stk. 1, nr. 1, eller alle opfylder betingelserne i § 24a, stk. 1, nr. 3. Såfremt denne betingelse efter en lejers fraflytning ikke længere er opfyldt, forfalder beboerindskudslånene for de øvrige bofællesskabsdeltagere således. For de kollektive bofællesskaber, der er nævnt i § 24a, stk. 1, nr. 5, det vil sige i bofællesskaber etableret efter 1. januar 1998 i alment byggeri og i støttede private andelsboliger, gælder ingen betingelser efter § 24b. Beboerindskudslån kan forblive indestående, hvis antallet af beboere, der opfylder betingelserne, kun midlertidigt i indtil 3 måneder er mindre end 5 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død.

Kapitel 13

Ansøgning om og udbetaling af boligstøtte

Indledning

231. Regler for *ansøgning* om boligstøtte er fastsat i §§ 40 og 41, regler for *udbetaling* i § 42, og regler om *bortfald* i §§ 52 og 53.

Den personkreds, der kan være berettiget til boligstøtte, er fastsat i lovens §§ 1-4.

Boligstøtteordningen administreres i første række af kommunerne. Ansøgning om boligstøtte fremsendes til kommunalbestyrelsen, som forbereder og træffer beslutning i hvert enkelt tilfælde.

Ansøgning

§ 40. Ansøgning om boligstøtte indgives til kommunalbestyrelsen. Boligstøtte ydes med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgningens indgivelse.

Stk. 2. Når boligstøtte søges i forbindelse med indflytning i en bolig, kan kommunalbestyrelsen, uanset om ansøgeren hidtil har modtaget støtte til en anden bolig, lade boligstøtten udbetale med virkning fra indflytningsdagen, når denne ikke ligger mere end 1 måned fra ansøgningens indgivelse.

Stk. 3. En boligstøttemodtager, som er berettiget til lån efter § 24 g, § 31 og § 32, kan søge om hel eller delvis udbetaling af det beregnede lån. Ansøgning kan ud over de i stk. 1 nævnte tilfælde kun ske med virkning fra den 1. januar i det følgende år.

§ 41. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at en ansøgning om boligstøtte skal indgives på en særlig blanket.

Stk. 2. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at samtlige husstandsmedlemmer, der bebor den bolig, hvortil boligstøtte søges, har underskrevet en erklæring om, at de hæfter solidarisk for tilbagebetalingskrav, jf. § 48 b. Dette gælder dog ikke børn, jf. § 7, stk. 2 og 3. Husstandsmedlemmer, der ikke beboede boligen på ansøgningstidspunktet, skal underskrive en sådan erklæring om solidarisk hæftelse senest 3 måneder efter indflytningen. Børn i husstanden skal underskrive en erklæring om solidarisk hæftelse senest 3 måneder efter, at de er fyldt 23 år.

Stk. 3. Ansøgeren er forpligtet til efter anmodning at fremkomme med enhver oplysning, herunder fremlægge dokumenter, der har betydning for beregningen af boligstøtte.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan afkræve ejere af ejendomme med lejligheder, hvortil der ydes boligstøtte, alle nødvendige oplysninger til brug ved behandling af spørgsmål om ydelse af boligstøtte og lade sådanne ejendomme besigtige efter aftale med ansøgeren.

232. Adgang til at opnå boligstøtte er en ret for alle, som opfylder lovens betingelser herfor.

Det er imidlertid en *betingelse* for udløsning af den enkeltes ret til boligstøtte, at vedkommende indgiver en *ansøgning* til kommunalbestyrelsen, jf. § 40, stk. 1 og 2.

Den personkreds, der kan være berettiget til boligstøtte, er fastsat i lovens §§ 1-4.

Berettiget til *boligyldelse* er folkepensionister, uanset om pensionisten er lejer, ejer eller andelshaver eller har husstandsfællesskab med en lejer en ejer eller en andelshaver. Det samme gælder førtidspensionister, der er tilkendt førtidspension inden 1. januar 2003 eller hvor sag herom er påbegyndt inden denne dato.

Alle andre personer, som er lejere, er berettiget til *boligsikring*. For førtidspensionister, stærkt bevægelseshæmmede og modtagere af døgnhjælp kan endvidere ydes boligsikring, hvis den pågældende er ejer eller andelshaver, eller har husstandsfællesskab med en lejer en ejer eller en andelshaver, jf. punkt 9.

En ansøgning om boligstøtte til en lejebolig, skal som udgangspunkt indgives af lejeren. Er flere husstandsmedlemmer lejere, kan ansøgning indgives af en af lejerne eller af flere i forening.

Kommunen kan efter loven ikke kræve, at samtlige husstandsmedlemmer skal underskrive ansøgningen. Derimod er der fra 1. januar 2000 krav om, at samtlige voksne husstandsmedlemmer underskriver en hæftelseserklæring, jf. § 48b, punkt 234 og 262, som betingelse for, at boligsikring kan udbetales.

Hvis der er husstandsfællesskab mellem en (folke)pensionist, og en lejer, ejer eller andelshaver, der ikke opfylder betingelserne for at få boligydelse, er det alene pensionisten, der kan udløse boligydelse. Ansøgning om boligydelse til pensionister skal derfor indgives af pensionisten, uanset om denne er lejer, ejer eller andelshaver eller har husstandsfællesskab med en lejer, ejer eller andelshaver, jf. punkt 10.

Tilsvarende gælder for førtidspensionister, der søger boligsikring til en ejer- eller andelsboliger, der ejes af et husstandsmedlem, jf. § 2a, stk. 1. Det er førtidspensionisten, der skal indgive ansøgning om boligsikring, da det alene er førtidspensionisten, der udløser retten til boligstøtte. Det samme gælder stærkt bevægelseshæmmede, jf. § 2a, stk. 2.

Det samme gælder, hvis der er husstandsfællesskab mellem en person, der er stærkt bevægelseshæmmed, og en ejer eller andelshaver, der ikke selv har ret til boligstøtte til boligen. Det er alene den stærkt bevægelseshæmmede, der udløser retten til boligstøtte og kan søge boligsikring til ejer- eller andelsboligen. Det forudsættes, at et stærkt bevægelseshæmmed barn, skal være myndigt for at kunne søge boligsikring til forældrenes ejer- eller andelsbolig, på samme måde som tilfældet er for børn, der modtager førtidspension, jf. punkt 9 og 10. Støtte til forældre med hjemmeboende børn under 18 år, hvis fysiske funktionsevne er nedsat, kan ydes efter lov om social service § 28.

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ansøgning skal ske skriftligt på en særlig blanket, jf. § 41, stk. 1. Kommunernes Landsforening har udarbejdet standardblanketter til ansøgning.

En kommune kan derimod ikke forlange, at enhver senere meddelelse fra en støttemodtager, der modtager løbende boligstøtte, tilsvarende skal indgives på en sådan blanket.

Til brug ved ansøgningens behandling kan kommunalbestyrelsen forlange de *nødvendige oplysninger* ikke alene af ansøgeren, men også af ejendommens ejer.

Støtteansøgeren er efter § 41, stk. 3, forpligtet til at give kommunen enhver oplysning, der har betydning for beregning af boligstøtten ligesom støttemodtageren efter § 43, stk. 3, så længe boligstøtte modtages, har pligt til at oplyse om alle forhold, der kan reducere den løbende støttes størrelse. Denne oplysningspligt vil primært vedrøre indkomst, formue, leje og husstandens størrelse. Med hensyn til indkomsten vil oplysningspligten i de tilfælde, hvor boligstøtte søges midt i et kalenderår, herunder kunne komme til at omfatte oplysninger om indkomstforhold, der ligger forud for ansøgningstidspunktet. Der henvises herom nærmere til punkt 259 vedrørende periodeopdeling.

Kommunalbestyrelsen kan forlange at se lejekontrakt eller boligoverenskomst. Er lejen eller boligafgiften eller andre vilkår ændret efter kontraktens udfærdigelse, må ændringerne dokumenteres ved forevisning af andet skriftligt materiale herom, f.eks. huslejekvitteringer eller erklæring fra udlejerens, jf. punkt 350. Dokumentation er også nødvendig, når der kun foreligger en mundtlig lejeaftale, jf. § 41, stk. 3.

Ejendommens ejer har efter § 41, stk. 4, en tilsvarende oplysningspligt med hensyn til f.eks. lejens størrelse, ejendommens alder og lejlighedens standard.

Udover at indhente oplysninger kan kommunalbestyrelsen efter aftale med ansøgeren besigtige det lejede, jf. § 41, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere afkræve andre offentlige myndigheder og fra 1. juli 1999 også arbejdsløshedskasser oplysninger, som anses for nødvendige for sagens afgørelse, jf. § 78. Kommunen skal som efter retssikkerhedsloven oplyse ansøgeren om adgangen til at indhente oplysninger, herunder om adgangen til at indhente økonomiske oplysninger til brug for generel kontrol i form af registersammenkøring eller sammenstilling af oplysninger i kontroløjemed.

Ved flytning til en anden lejlighed, også inden for samme boligkompleks, skal indgives *ny ansøgning* om boligstøtte, selv om boligtageren allerede oppebærer boligstøtte i den lejlighed, vedkommende fraflytter.

Ny ansøgning skal ligeledes indgives, såfremt en tidligere ansøger, der i en periode (f.eks. på grund af for høj indkomst) har mistet retten til boligstøtte, på ny bliver berettiget hertil. Har en støttemodtager været fraflyttet boligen, således at boligstøtten er bortfaldet, skal der ligeledes indgives ny ansøgning. Dette gælder også inden for et kalenderår. Det samme gælder, såfremt et husstandsmedlem overtager en bolig efter en støttemodtagers død eller optagelse på plejehjem.

Såfremt en boligtager har modtaget boligsikring og derefter bliver berettiget til boligydelse eller omvendt, skal der derimod ikke indgives ny ansøgning.

Ny ansøgning er heller ikke nødvendig, når boligydelse har været bortfaldet i forbindelse med bortfald af pension, og pensionsudbetalingen genoptages, jf. punkt 239.

Hvis det er kommunalbestyrelsen bekendt, at en boligtager, der ikke har ansøgt om boligstøtte, opfylder betingelserne herfor, bør den henlede opmærksomheden på adgangen til at opnå boligstøtte.

Det henstilles til kommunalbestyrelsen, at der *informeres om adgangen til at ansøge om boligstøtte* samtidig med, at der efter § 20 i lov om social pension udsendes meddelelse om ret til folkepension. Også i forbindelse med påbegyndelse af sag om førtidspension eller invaliditetsydelse bør kommunen orientere om muligheden for samtidig at søge boligstøtte, jf. nedenfor punkt 239.

Formueoplysninger ved ansøgning

233. Fra 1. januar 2000 indgår et formuetillæg vedrørende formuer over 500.000 kr. i husstandsindkomsten, jf. punkt 36.

På ansøgningen om boligstøtte skal støttemodtageren oplyse, om husstanden har en uregistreret formue over 100.000 kr., jf. punkt 44. Er dette tilfældet, skal beløbet oplyses, og støttemodtageren skal særskilt eller på ansøgningen afgive en »tro og love« erklæring om rigtigheden af det anførte beløb. Er husstandens uregistrerede formue på 100.000 kr. eller derunder, skal der ved ansøgningen afgives en »tro og love« erklæring herom, mens beløbets størrelse er uden betydning. »Tro og love« erklæringen underskrives af ansøgeren og alle husstandsmedlemmer bortset fra børn under 23 år, dvs. den samme personkreds, som efter loven hæfter for tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, jf. nedenfor punkt 234.

Kommunen kan i forbindelse med ansøgning nægte udbetaling af boligstøtte, indtil underskrevet formueerklæring foreligger.

Om formueerklæring i forbindelse med årsomregningen henvises til punkt 44, 245 og 247.

Hæftelseserklæring ved ansøgning

234. Udover ansøgningen er det fra 1. januar 2000 efter § 41, stk. 2, en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at samtlige husstandsmedlemmer, der bebor den bolig, hvortil boligstøtte søges, har underskrevet en erklæring om, at de hæfter solidarisk for eventuelle krav om tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, jf. § 48b og punkt 262. Dette gælder dog ikke børn under 23 år og personer, der var husstandsmedlemmer ved lovændringens ikrafttræden 1. januar 2000.

Kommunen kan i forbindelse med ansøgning nægte udbetaling af boligstøtte, indtil underskrevet hæftelseserklæring foreligger.

Underskrifts- og hæftelseskravet gælder såvel de personer, der var voksne husstandsmedlemmer ved ansøgningens indgivelse, som personer, der senere tilflytter, samt hjemmeboende børn, der forbliver boende efter, at de er fyldt 23 år og dermed ophører med at blive betragtet som børn i boligstøttelovens forstand.

Ved en persons tilflytning, og når et barn fylder 23 år, skal den pågældende underskrive en hæftelseserklæring inden for 3 måneder, jf. § 41, stk. 2. Kommunen skal anmode om at modtage hæftelseserklæringen. Har kommunen ikke modtaget en

underskrevet erklæring inden fristens udløb, skal boligstøtteudbetalingen efter § 46, stk. 1, bringes til ophør med virkning fra fristens udløb. Støttemodtageren skal i anmodningen om fremsendelse af hæftelseserklæring til kommunen have klar oplysning om, at virkningen af ikke at fremsende erklæringen er, at boligstøtteudbetalingen ophører.

Boligstøtte kan udbetales på ny fra den 1. i måneden, efter en ny ansøgning med formueerklæring og hæftelseserklæring er indgivet. Udbetaling af et eventuelt hidtidigt kompensationsbeløb efter § 83 vil samtidig skulle genoptages og fortsætte, indtil betingelserne i § 83 for bortfald af kompensationsbeløbet er opfyldt, jf. punkt 363.

Reglen om underskrift og hæftelse gælder fuldt ud for alle ansøgninger om boligstøtte efter lovændringens ikrafttræden 1. januar 2000. For husstande, der allerede modtager boligstøtte på dette tidspunkt, har reglerne virkning for personer, der flytter ind eller fylder 23 år efter lovens ikrafttræden, mens der ikke stilles krav om underskrift for personer, der allerede er voksne husstandsmedlemmer.

Husstandsmedlemmer, der før 1. januar 2000 har underskrevet ansøgning om boligstøtte som medansøgere, vil fortsat hæfte solidarisk, uanset at hæftelseserklæring ikke er indgivet.

Generelle regler om udbetalingstidspunkt

235. *Boligstøtte ydes som hovedregel med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgningens indgivelse, jf. § 40, stk. 1, 2. pkt. Støtte kan dog*

tidligst udbetales fra indflytningdagen.

Når boligstøtte søges i forbindelse med flytning, kan boligstøtte dog udbetales med virkning fra indflytningdagen, når ansøgning indgives indtil en måned efter denne dato. Dette gælder, uanset om ansøgeren hidtil har modtaget boligstøtte til en anden bolig. Hvis indflytning sker d. 15. i en måned, kan boligstøtte således ydes fra indflytningdatoen, hvis ansøgning indgives senest d. 15. i den følgende måned.

Ved indflytningdagen forstås datoen for den fysiske, faktiske indflytning. Som udgangspunkt herfor kan datoen for folkeregistertilmelding lægges til grund. Såfremt ansøgeren kan dokumentere, at indflytning faktisk er sket på et tidligere tidspunkt, eller kommunen kan dokumentere, at indflytning er sket på et senere tidspunkt, lægges dette dog til grund ved boligstøtteberegningen. En forudsætning for udbetaling af boligstøtte fra indflytningstidspunktet er dog, at der betales boligudgift fra dette tidspunkt, jf. punkt 59.

Boligstøtte udbetales som udgangspunkt med hele det berettigede beløb. En boligydelsesmodtager, som er berettiget til såvel tilskud som lån, kan fravælge lånet eller ansøge om kun at få udbetalt en mindre del af lånet. En boligydelsesmodtager, der alene er berettiget til boligydelseslån, kan ligeledes ansøge om kun at få en mindre del af lånet udbetalt. Efter § 40, stk. 3, kan ændring af den del af boligydelseslånet, der ønskes udbetalt, kun søges i forbindelse med, at boligstøtten reguleres pr. 1. januar, jf. § 43. Ændring kan herudover ske i forbindelse med ændring af støttemodtagerens forhold, der i øvrigt fører til omberegning af boligstøtten, jf. §§ 44 og 46.

Udbetaling sker forud

§ 42. Boligstøtte beregnes og udbetales af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Boligstøtte udbetales månedsvis forud. Socialministeren kan fastsætte regler om udbetaling af boligstøtte. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter regler, som er fastsat af socialministeren i medfør af 2. pkt., kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

..

Stk. 4. En boligtager kan ikke med henvisning til manglende eller forsinket udbetaling af boligstøtte unddrage sig følgerne af for sen betaling af husleje, ejendomsskat eller gæld sikret ved pant i faste ejendomme.

236. Boligstøtte udbetales efter lovens § 42, stk. 2, månedsvis forud.

Udbetaling af acontobeløb

237. Kan kommunalbestyrelsen ikke nå at færdigbehandle ansøgningen endeligt, inden boligstøtte skal udbetales, bør der udbetales et midlertidigt beløb, der senere reguleres. Kommunen skal gøre ansøgeren bekendt med, at boligstøtte er udbetalt à conto, og at der senere vil ske regulering evt. således, at der skal ske tilbagebetaling af den udbetalte støtte. Når sagen er færdigbehandlet, må boligstøtten reguleres med virkning fra den 1. i den måned, der følger efter ansøgningens indgivelse, dog tidligst fra indflytningdagen, jf. punkt 235.

Forsinket udbetaling af boligstøtte

238. Boligstøtte udbetales månedsvi forud.

En boligtager kan ikke undrage sig følgerne af *for sen betaling af husleje*, ejendomsskatter eller gæld, sikret ved pant i den faste ejendom, med henvisning til manglende eller forsinket udbetaling af boligstøtte, jf. § 42, stk. 4.

Uanset om boligstøtten udbetales til lejeren eller udlejeren (jf. nedenfor punkt 241), vil for sen betaling af boligstøtte ikke kunne fritage lejeren for pligten efter lejeloven til rettidig betaling af den fulde leje, hvorefter forsinkelse med lejebetalingen kan give udlejeren ret til at hæve lejemålet. Kommunalbestyrelsen må derfor drage omsorg for, at udbetalingen i tilfælde, hvor lejen forfalder til betaling den 1. i måneden, sker så betids, at lejeren blandt andet ved hjælp af boligstøtten kan betale lejen rettidigt.

Opmærksomheden henledes i denne forbindelse på, at sidste rettidige betalingsdag efter lejeloven er 3. hverdag efter forfaldsdag.

Udbetaling af boligstøtte i forbindelse med pensionsudbetaling

239. Berettigelsen til boligydelse eller boligsikring efter de særlige regler for førtidspensionister indtræder tidligst fra det tidspunkt, hvor støttemodtageren er berettiget til at få udbetalt pension, jf. også punkt 10.

Førtidspension udbetales med virkning fra den 1. i måneden efter, at der er truffet afgørelse om pension, dog senest med virkning fra den 1. i måneden efter, at der er forløbet 3 måneder fra sagens påbegyndelse.

Berettigelsen til boligydelse eller boligsikring efter reglerne for førtidspensionister indtræffer som hovedregel ved pensionstilkendelsen. Udbetales pensionen med *tilbagevirkende kraft*, udbetales boligydelse/særlig boligsikring med virkning fra samme tidspunkt.

Har en ansøgeren hidtil været berettiget til boligsikring og bliver berettiget til boligydelse, skal omberegning til boligydelse således ske fra dette tidspunkt.

Har ansøgeren hidtil været berettiget til boligsikring og bliver berettiget til boligsikring efter de særlige beregningsregler for husstande, hvor et husstandsmedlem er førtidspensionist, sker omberegning fra samme tidspunkt.

Når pension tilkendes med tilbagevirkende kraft, og boligstøtte beregnes, skal såvel pension som eventuelle modtagne sygedagpenge mv., der ikke er fratrukket i pensionen, indgå i den husstandsindkomst for den forløbne periode (ansøgningsperioden), der lægges til grund ved boligstøtteberegningen. Det bemærkes i den forbindelse, at det i § 32d i lov om social pension er fastsat, at i førtidspension, som efterbetales for en periode, der ligger forud for tilkendelsen fratrækkes sygedagpenge, arbejdsløshedsdagpenge og kontanthjælp for udbetalingsperioden. Boligstøtten udbetales på grundlag af den herefter opgjorte indkomst, dvs. pension, dagpenge m.v., med de faktisk skete fradrag i udbetalte sygedagpenge, kontanthjælp m.v.

Det følger endvidere af boligstøttelovens § 50, stk. 2, at krav om tilbagebetaling af ydelser efter lov om aktiv socialpolitik, i tilfælde af tilkendelse af førtidspension med

tilbagevirkende kraft, kan modregnes i boligstøtten for ansøgningsperioden. Modregning forudsætter, at kommunen har et krav om tilbagebetaling efter den sociale lovgivning. Det følger af § 94 i lov om en aktiv socialpolitik, at kommunen typisk vil have et sådant krav om tilbagebetaling af kontanthjælp ydet for en periode, hvor der senere er tilkendt pension med tilbagevirkende kraft. Modregningen vil i så fald kunne ske. En tilsvarende bestemmelse findes ikke for så vidt angår dagpenge. Der er ikke særskilt hjemmel i boligstøtteleovens § 50 til at kræve tilbagebetaling af sygedagpenge eller andre ydelser, der bliver udbetalt efter lov om en aktiv socialpolitik. Sådanne beløb, der ikke har kunnet fratrækkes i pensionsudbetalingen, fordi denne har været mindre end de tidligere udbetalte sygedagpenge m.v., kan således ikke fratrækkes i boligydelsen efter § 50.

Ansøgning om boligstøtte skal være indgivet på det tidspunkt, hvorfra ansøgeren er berettiget til pension. Kommunalbestyrelsen bør derfor, jf. den almindelige vejledningspligt, informere herom. For at undgå forskelsbehandling som følge af eventuelle forskelle i kommunernes informationsvirksomhed kan det dog accepteres, at der udbetales boligstøtte med tilbagevirkende kraft fra pensionstilkendelsen i de tilfælde, hvor pension ydes med tilbagevirkende kraft, uanset om der er ansøgt om boligstøtte fra dette tidspunkt.

Det er dog en betingelse, at støttemodtageren inden boligstøtteudbetalingen har underskrevet en ansøgning om boligstøtte.

Kommunens udbetaling af boligstøtte

240. Boligstøtten beregnes og udbetales af kommunalbestyrelsen.

Når boligstøtte ydes, skal kommunalbestyrelsen meddele ansøgeren den beregnede boligstøttes størrelse samt oplyse om, på hvilket grundlag boligstøtten er beregnet, herunder indkomst, leje og børnetal. Kommunalbestyrelsen bør meddele de af støttemodtageren faktisk afgivne oplysninger, der er lagt til grund ved beregningen.

Meddelelsen skal tillige indeholde *oplysning om, at alle ændringer i boligtagerens forhold skal indberettes til kommunen.*

Endelig skal meddelelsen indeholde oplysning om konsekvenserne af eventuel manglende indberetning fra støttemodtageren.

Hvis en kommune har et særligt behov for, at oplysninger om ændringer i boligstøttemodtagerens forhold gives på et særligt boligstøttekontor, skal meddelelsen til boligstøttemodtageren indeholde en tydelig angivelse af, at alle ændringer i boligstøttemodtagerens forhold skal indgives direkte til boligstøttekontoret, og at oplysningspligten ikke kan opfyldes ved, at støttemodtageren f.eks. til brug for beregning af kontanthjælp giver (de samme) oplysninger på et aktiverings- og kontanthjælpskontor eller til brug for beregning af pension giver oplysninger på et pensionskontor.

Meddelelsen til boligstøttemodtageren må i alle tilfælde indeholde klare oplysninger om, hvortil ændringer i støttemodtagerens forhold skal meddeles. Meddelelsen bør

udformes således, at det klart tilkendegives, i hvilke situationer der foreligger indberetningspligt.

Opmærksomheden henledes herudover generelt på forvaltningslovens regler om partshøring m.v. Det fremgår således af forvaltningslovens § 19, at kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Dette gælder dog kun, hvis oplysningerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Partshøring kan endvidere undlades, når myndigheden efter anmodning fra parten kan ændre sin afgørelse til fordel for denne.

Det følger heraf, at hvis en kommune ved boligstøtteberegningen ikke fuldt ud lægger de oplysninger til grund, der er meddelt af støttemodtageren, og hvis ændringen er til ugunst for støttemodtageren, skal kommunen enten give støttemodtageren mulighed for at udtale sig, inden afgørelsen træffes, eller typisk træffe afgørelsen på det ændrede grundlag, men gøre støttemodtageren opmærksom på, at der er lagt ændrede oplysninger til grund, hvilke ændrede oplysninger der er tale om, samt at sagen kun genoptages med tilbagevirkende kraft, hvis støttemodtageren har indvendinger.

Udbetaling til andre

241. Socialministeren kan efter lovens § 42, stk. 2, 2. pkt., fastsætte regler om udbetaling af boligstøtte.

Ved Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 615 af 8. juli 1992 om udbetaling af boligstøtte, der er optaget som bilag til vejledningen, er det fastsat, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligstøtte til en lejer skal udbetales til udlejeren. Dette kan f.eks. være administrativt hensigtsmæssigt, hvis der er tale om et større antal lejligheder i samme boligorganisation. Udlejeren kan ikke gøre krav på vederlag for den administration, der herved påføres denne. Det forudsættes, at udlejeren behandler oplysningerne om udbetaling af boligstøtte med den fornødne fortrolighed. Udbetalingen skal ske månedsvist. Boligtageren skal underrettes om beregningsgrundlag mv. som anført ovenfor, jf. punkt 240.

Endvidere kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligstøtten i tilfælde, hvor en boligydelsesberettiget pensionist har husstandsfællesskab med en lejer, en ejer eller en andelshaver, udbetales til lejeren, ejeren eller andelshaveren. Kommunalbestyrelsen skal i givet fald underrette pensionisten om beslutningen. Pensionisten underrettes i øvrigt om beregningsgrundlag mv. som anført ovenfor, jf. punkt 240. Den person, der får støtten udbetalt, skal ligeledes underrettes om beslutningen samt om beløbets størrelse.

Pligten til at tilbagebetale for meget udbetalt boligstøtte i forbindelse med støttemodtagerens fraflytning eller død påhviler efter to Vestre Landsretsdomme lejeren eller dennes bo, også når boligstøtten er udbetalt til udlejer. Retten udtalte, at boligstøtten tilkommer lejeren, og at boligstøtte ved udbetaling direkte til udlejer måtte anses for modtaget på lejerens vegne. En eventuel tilbagebetaling af uretmæssigt

modtaget boligstøtte måtte derfor i almindelighed være udlejeren uvedkommende, idet tilbagebetalingspligten påhviler lejeren. Udlejeren var således i de to sager ikke forpligtet til at tilbagebetale boligstøtten. Det er Socialministeriets opfattelse, at *det heller ikke kan aftales mellem en kommune og en udlejer, at udlejeren tilbagebetaler for meget udbetalt boligstøtte til kommunen*. Udlejeren må udbetale boligstøtten til lejer eller dennes bo, og kommunen må herefter rejse tilbagebetalingskrav mod støttemodtageren efter reglerne herom i § 47, jf. punkt 262.

Bortfald af boligstøtte

§ 42. Boligstøtte beregnes og udbetales af kommunalbestyrelsen.

..

Stk. 3. Ved flytning bortfalder boligstøtte fra fraflytningdagen. Ved en enlig boligtagers død bortfalder boligstøtten ved udgangen af den måned, hvori dødsfaldet er sket. Ved fremleje, fremlån eller benyttelse til erhverv af en del af lejligheden bortfalder eller nedsættes boligstøtten med virkning fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor fremlejeforholdet, fremlånet eller benyttelsen til erhverv tager sin begyndelse, idet § 46, stk. 7, finder tilsvarende anvendelse. Ved midlertidigt botilbud i boformer som nævnt i kapitel 18 i lov om social service bevares retten til boligydelse til den hidtidige bolig.

§ 52. En pensionist, der under ophold på institution eller under strafafsoning får inddraget sin pension efter pensionslovens regler herom, mister retten til boligydelse

fra det tidspunkt, hvor pensionen inddrages.

Stk. 2. Udbetales der, efter at pensionen er inddraget, efter pensionsloven et beløb til dækning af husleje, bevarer pensionisten retten til boligydelse.

242. Flytter boligtageren, bortfalder boligstøtten fra fraflytningsdagen, jf. § 42, stk. 3. Dette gælder også ved flytning til plejehjem efter den hidtidige bistandslov, jf. § 140 i lov om social service. Retten til boligstøtte bortfalder fra fraflytningsdagen, og eventuelt for meget udbetalt boligstøtte skal tilbagebetales.

Det er en forudsætning for tilbagebetaling af boligstøtte vedrørende en periode efter fraflytningsdagen, at tilbagebetalingsbetingelserne i § 47, stk. 7, er opfyldt på det tidspunkt, hvor boligstøtten modtages, dvs. enten at oplysningspligten er tilsidesat, og at der foreligger et bebrejdesværdigt forhold i forbindelse hermed (dvs. at støttemodtageren vidste, at der burde være givet oplysning), eller at boligstøtten er oppebåret uberettiget og mod bedre vidende. Retten til boligstøtte til den hidtidige bolig opretholdes dog fortsat, hvis støttemodtageren anvises midlertidigt botilbud i boformer som nævnt i kapitel 18 i lov om social service, på plejehjem, i en ustøttet plejebolig eller i en ældrebolig.

Ved fraflytningsdagen forstås datoen for den fysiske, faktiske fraflytning. Som udgangspunkt herfor kan datoen for folkeregisterframelding lægges til grund. Såfremt ansøgeren kan dokumentere, at fraflytning faktisk er sket på et senere tidspunkt, eller kommunen kan dokumentere, at fraflytning er sket på et tidligere tidspunkt, lægges dette dog til grund ved boligstøtteberegningen.

Hvis en boligtager i forbindelse med leje eller køb af en ny bolig i nogle måneder råder over to boliger, kan boligtageren alene modtage boligstøtte til den bolig, vedkommende faktisk bebor.

Ved en enlig boligtagers død bortfalder støtten ved udgangen af den måned, hvori dødsfaldet er sket. Udbetalingen kan således ikke udstrækkes, indtil boligen genudlejes.

Ved fremleje af en del af lejligheden bortfalder eller nedsættes boligstøtten fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, da fremlejeforholdet begynder, jf. tillige punkt 58 om fremleje eller fremlån. Det samme gælder, hvis en del af boligen anvendes til erhverv.

Såfremt en boligtager siger lejemålet op med kontraktmæssigt varsel, normalt 3 måneder, men flytter efter f.eks. 2 måneder, er boligtageren ikke berettiget til boligstøtte i den sidste måned, selv om der består en forpligtelse til at betale leje i hele perioden.

Som anført under punkt 233 kan boligstøtten bortfalde, hvis støttemodtageren og dennes husstandsmedlemmer ikke underskriver en formueerklæring i det omfang, dette kræves efter bekendtgørelsen herom, jf. punkt 44. Boligstøtten kan endvidere bortfalde, hvis der ikke afgives hæftelseserklæring af husstandsmedlemmer, der flytter ind i støttemodtagerens bolig, eller fra børn, der fylder 23 år, jf. punkt 234.

Ifølge lovens § 52 mister en pensionist, der under strafafsoning får inddraget sin pension efter pensionslovens regler herom, retten til boligydelse fra det tidspunkt, hvor

pensionen inddrages. Pensionisten bevarer dog retten til boligydelse, hvis der, efter at pensionen er inddraget efter pensionsloven, udbetales et beløb til dækning af husleje, jf. § 52, stk. 2.

Det bemærkes, at lånebeløb ikke forfalder ved bortfald af boligydelse, men først ved ejerskifte, overdragelse af andelsbeviset, eller såfremt pensionisten udtræder af husstanden, jf. punkt 155 og § 39.

Hvis retten til boligydelse er bortfaldet, fordi pensionen inddrages efter pensionslovens regler herom, kan der eventuelt ydes boligsikring, jf. dog punkt 15.

Når boligydelse og pension har været bortfaldet, skal udbetaling af boligydelse genoptages fra samme dato som pensionsudbetalingen uden fornyet ansøgning.

Kapitel 14

Omberegning og efterregulering

Indledning

243. Regler om omberegning og efterregulering af boligstøtte er fastsat i boligstøttelovens kapitel 9. § 43 vedrører årsomregningen pr. 1. januar, §§ 44-46 vedrører omberegning af boligstøtten i løbet af året og §§ 47-51 vedrører efterregulering.

Reglerne for omberegning og efterregulering af boligstøtten er ændret på en række punkter fra 1. januar 2000.

Hovedprincipperne er, at den løbende boligstøtte som udgangspunkt skal omberegnes i løbet af året, hvis der sker en væsentlig indkomstændring eller ændring i antallet af børn eller af lejens størrelse, jf. §§ 44 og 46.

Der skal ske efterregulering og tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, hvis det efterfølgende ved slutligningsresultatet viser sig, at husstandens indkomst har været væsentligt højere end den indkomst, der er lagt til grund for boligstøtteberegningen, og støttemodtageren ikke i boligstøtteåret har givet kommunen meddelelse om indkomstændringerne, jf. § 47, stk. 1-6.

Hvis boligstøttemodtageren har undladt at give meddelelse om andre forhold, der ville have medført nedsættelse eller bortfald af støtten, eller hvis støttemodtageren i øvrigt mod bedre vidende har oppebåret boligstøtte, skal der ligeledes som hidtil ske tilbagebetaling af den for meget udbetalte boligstøtte, jf. § 47, stk. 7.

Dog er for tilbagebetalingskrav indført en *bagatelgrænse* på 696 kr. (1998-niveau) for krav vedrørende et kalenderår, jf. § 47, stk. 8. Krav under dette minimum skal ikke rejses. Bagatelgrænsen er kun obligatorisk for så vidt angår efterreguleringskrav efter § 47, stk. 1.

Grænserne for, hvornår der skal foretages omberegning og efterregulering på grund af indkomststigninger, er fra 1. januar 2000 fastsat til 16.000 kr. (1998-niveau). Grænsen for omberegning på grund af indkomstfald er som hidtil 10.000 kr.

Omberegning ved indkomstfald skal som hidtil ske, hvis boligstøttemodtageren sandsynliggør, at husstandsindkomsten vil falde med mindst 10.000 kr. på årsbasis for den resterende del af året i forhold til det hidtidige beregningsgrundlag.

Ved meddelelse fra støttemodtageren om en *indkomstnedgang* skal der således med henblik på vurderingen af indkomstnedgangens størrelse ske en sammenligning af den aktuelle husstandsindkomst beregningsgrundlaget der faktisk ligger til grund for den hidtidige boligstøtteberegning med en tilsvarende *husstandsindkomst, opgjort på årsbasis* på grundlag af de nye indkomstoplysninger (dvs. den aktuelle månedlige indkomst x 12), jf. punkt 249.

Omberegning, hvorved boligstøtten nedsættes, skal fra 1. januar 2000 ske, når de indberettede ændringer lader formode, at indkomsten indtil omberegningstidspunktet sammen med den forventede indkomst i resten af boligstøtteåret (kalenderåret) vil overstige den hidtil forventede indkomst for året med mindst 16.000 kr. (1998-niveau). Beløbet for *indkomststigningen* er fra 1. januar 2000 fastsat i 1998-niveau og reguleres efter § 72.

Ved meddelelse om en *indkomststigning* skal det således opgøres, hvilken indkomst støttemodtageren herefter i alt må forventes at få for hele det pågældende boligstøtteår (kalenderår) på grundlag af oplysningerne om indkomstforholdene forud for omberegningstidspunktet, og den forventede indkomst for den resterende del af året en *opsummeret indkomst*. Denne opsummerede indkomst sammenholdes med den

opsummerede indkomst, der kunne opgøres på baggrund af det hidtidige beregningsgrundlag, jf. punkt 253.

Det er i §§ 46-47 fastsat, at forøgelse af formuen i løbet af året ikke fører til omberegning eller efterregulering. Reduktion af formuen fører som udgangspunkt heller ikke til omberegning. Omberegning kan dog ske efter anmodning, hvis den samlede formue er formindsket med mindst 100.000 kr.

Der skal som hidtil efter §§ 44 og 46 altid foretages fuldstændig omberegning, herunder af indkomst og formuetillæg ved personkredsændringer, herunder ved ændring af antallet af børn (ved omberegningen indgår den senest oplyste indkomst for samtlige husstandsmedlemmer).

Om støttemodtagerens oplysningspligt i løbet af året gælder, at kommunen i forbindelse med ændringer i husstandsindkomsten alene skal foretage *periodeopdeling* af boligstøtteberegningen, når de pågældende indkomstændringer er meddelt til boligstøttekontoret i løbet af boligstøtteåret. Hvis der i forbindelse med efterreguleringen viser sig at være afvigelser mellem den slutlignede indkomst og den indkomst (inkl. indkomstændringer, støttemodtageren har meddelt i løbet af året), der ligger til grund for boligstøtteberegningen, kan der ikke foretages periodeopdeling med hensyn til disse uoplyste indkomstændringer.

Reglerne om hæftelse er ændret fra 1. januar 2000. Alle voksne husstandsmedlemmer hæfter herefter solidarisk for meget udbetalt boligstøtte, jf. § 48 b. Det er en

betingelse for udbetaling af boligstøtten, at de hæftende underskriver en erklæring herom, jf. § 41.

Oplysningspligt

244. Boligstøttemodtageren har oplysningspligt over for kommunen med hensyn til alle forhold, der kan medføre ændringer af boligstøtten, jf. § 43.

Oplysningspligt ved årsomregning

245. Kommunen kan til brug for *den årlige omregning* af boligstøtten (jf. nedenfor punkt 247) kræve, at støttemodtageren hvert år giver indberetning om boligudgiften, herunder evt. fremleje, antal husstandsmedlemmer og husstandsindkomst, herunder formue.

For så vidt angår *husstandsindkomst* gælder fra 1. januar 2000, at kommunen ved årsomregningen som hovedregel skal lægge den indkomst til grund, der senest er oplyst til kommunen 1. december i året forud for boligstøtteåret (den fremskrevne indkomst, jf. punkt 30-31).

Den enkelte kommune har dog fortsat mulighed for, hvis den finder grundlag herfor, at indhente aktuelle indkomstoplysninger fra konkrete støttemodtagere med henblik på en vurdering af, om boligstøtten skal beregnes på grundlag af aktuelle indkomstoplysninger, jf. punkt 33.

Hvis støttemodtageren undlader at besvare kommunens forespørgsel om de aktuelle indkomstforhold m.v. til brug for årsomregningen, kan kommunen lade boligstøtten

bortfalde. Det er udtrykkeligt fastsat i § 43, at boligstøtteudbetalingen kan bringes til ophør med virkning fra den 1. januar. Støttemodtageren må så, for på ny at blive berettiget til at få udbetalt boligstøtte, indgive en fornyet ansøgning, og boligstøtten ydes da kun med virkning for fremtiden, dvs. fra den 1. i måneden efter ansøgningens indgivelse, jf. punkt 235.

Støttemodtageren har pligt til at oplyse kommunen om indkomstændringer i forhold til den fremskrevne indkomst. Dette gælder, uanset om kommunen retter en egentlig særskilt forespørgsel om støttemodtagerens aktuelle indkomst, eller om kommunen bevilger boligstøtte på grundlag af den fremskrevne indkomst, og støttemodtageren af bevillingsskrivelsen kan konstatere, at denne ikke svarer til den aktuelle indkomst. Er den faktiske indkomst faldet med mindst 10.000 kr. eller steget med mindst 16.000 kr., beregnes støtte på grund af den ændrede indkomst. Giver støttemodtageren inden 1. februar oplysninger om en sådan ændring, lægges den ændrede indkomst til grund ved boligstøtteberegningen fra 1. januar, uanset om der er tale om et indkomstfald, der som hovedregel først indgår i boligstøtteberegningen fra den 1. i måneden efter at oplysningen er givet, jf. § 44 og punkt 249.

Specielt for så vidt angår formue gælder, at oplysning om formueændringer, der indgives inden 1. februar, har virkning for formuetillægget fra 1. januar. Dette gælder alle stigninger og fald i den uregistrerede formue. Nedsættelse af formuetillægget kan herudover efter anmodning foretages fra 1. januar ved samlede fald i den registrerede og uregistrerede formue på mindst 100.000 kr., og ved fald i den registrerede formue

på mindst 100.000 kr. Om oplysningspligt for så vidt angår formue, henvises nærmere til punkt 44.

Oplysninger til brug for omberegning i løbet af året

246. Støttemodtageren har tilsvarende pligt til løbende at oplyse kommunen om alle forhold, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af boligstøtten, § 46, stk. 1.

Der skal underrettes om alle ændringer i husstandsindkomsten, uanset om ændringen måtte skyldes ansøgerens eller øvrige husstandsmedlemmers indkomstforhold. Er der tale om en væsentlig ændring, der fører til, at boligstøtten skal nedsættes, omberegnes støtten med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ændringens indtræden, jf. § 46. Forøgelse af formuen i løbet af året medfører ikke ændringer i formuetillægget og dermed heller ikke nedsættelse af boligstøtten i løbet af året.

Virksomheden af at undlade at opfylde oplysningspligten er såfremt der for året er sket en væsentlig indkomststigning at der efterfølgende skal ske efterregulering og tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte. Endvidere mister støttemodtageren muligheden for ved periodeopdeling alene at få medregnet den uoplyste indkomststigning til den del af året, den faktisk vedrører, jf. nedenfor punkt 255-261, herunder særligt 256 og 258.

Hvis kommunen til brug for boligstøtteberegningen i løbet af året beder en støttemodtager om nærmere angivne oplysninger om husstandsindkomst, husstand eller boligudgift, og hvis støttemodtageren ikke giver kommunen de pågældende

oplysninger inden udløbet af fristen for svar, kan kommunen efter § 46 lade boligstøtten bortfalde fra fristens udløb. Det samme gælder efter bestemmelsen, hvis et husstandsmedlem, der er tilflyttet eller fyldt 23 år, ikke efter anmodning underskriver en hæftelseserklæring inden for 3 måneder, jf. punkt 234.

Efterregulering skal ske, når den slutlignede husstandsindkomst væsentligt overstiger den indkomst beregningsgrundlaget der faktisk er lagt til grund ved boligstøtteberegningen, selv om boligstøttemodtageren eventuelt i løbet af året har underrettet boligstøttekontoret om en (i relation til omberegning uvæsentlig) del af indkomststigningen, jf. § 47. For sådanne evt. oplyste indkomstændringer, der ikke i sig selv har givet anledning til omberegning, fordi der var tale om uvæsentlige ændringer, vil der kunne periodeopdeles ved en efterfølgende efterregulering.

Såfremt der i løbet af året er givet oplysning om en uvæsentlig indkomstændring, skal denne derfor altid registreres på sagen, ligesom kommunen skal gøre boligstøttemodtageren bekendt med konsekvensen for en eventuel senere efterregulering, hvis det efterfølgende viser sig, at der rent faktisk i året i alt har foreligget en væsentlig indkomststigning, fordi ikke alle indkomstændringer i løbet af året er blevet meddelt, dvs. at efterreguleringsbetingelserne er opfyldt. Om efterregulering i øvrigt, se nedenfor punkt 255-261.

Hvis der sker en ændring i støttemodtagerens *forhold, der kan medføre en forøgelse af boligstøtten*, kan omberegning ske med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter støttemodtagerens meddelelse om ændringen til

boligstøttekontoret. Kommunen skal oplyse støttemodtageren om adgangen til at få boligstøtten omberegnet i løbet af året, jf. § 44 og nedenfor punkt 249.

Kommunalbestyrelsen bør gøre ansøgeren opmærksom på, at kommunen hurtigst muligt skal underrettes om ændringer i beregningsgrundlaget, da tidspunktet for oplysning om ændringen således vil kunne være bestemmende for, fra hvilket tidspunkt boligstøtten kan udbetales med et ændret beløb. Hvorvidt en støttemodtagers henvendelse om indkomstændringer bør give kommunen anledning til at indhente yderligere oplysninger, herunder om ændringer, der måtte være indtrådt forud for den oplyste indkomstændring, må bero på en konkret vurdering af de modtagne oplysninger.

Det påhviler boligstøttemodtageren at godtgøre, at kommunen har modtaget de fornødne oplysninger til at ændre den løbende boligstøtte.

Hvis en kommune har et særligt behov for, at oplysninger om ændringer i boligstøttemodtagerens forhold gives på et særligt boligstøttekontor, skal meddelelsen til boligstøttemodtageren indeholde en tydelig angivelse af, at alle ændringer i boligstøttemodtagerens forhold skal indgives direkte til boligstøttekontoret, og at oplysningspligten ikke kan opfyldes ved, at støttemodtageren f.eks. til brug for beregning af kontanthjælp giver (de samme) oplysninger på et aktiverings- og kontanthjælpskontor eller til brug for beregning af pension giver oplysninger på et pensionskontor.

I tilfælde, hvor boligstøtteansøgeren modtager støtte efter lov om en aktiv socialpolitik, må kommunerne således i skrivelserne til bevilling af boligstøtte tydeligt angive, at boligstøtteansøgeren ikke opfylder sin oplysningspligt ved at give meddelelse om ændringer i sine forhold til andre kommunale kontorer f.eks. til brug for beregning af kontanthjælp, men at der skal rettes henvendelse til boligstøttekontoret, selvom der eventuelt samtidig gives (samme) oplysninger til brug for kontanthjælpsberegningen. Det samme gælder med hensyn til boligydelsesmodtageres eventuelle oplysninger til pensionskontoret.

Hvis støtte søges midt i året, vil ansøgeren udover at oplyse om de aktuelle indkomstforhold på ansøgningstidspunktet også skulle give oplysninger om indkomsten og indkomstændringer i den del af året, der ligger forud for ansøgningen, idet en eventuelt højere indkomst i begyndelsen af året ellers ved en eventuel efterregulering vil blive medregnet for hele året, jf. punkt 259.

Da kommunens modtagelse af støttemodtagerens oplysninger er væsentlig, såvel med hensyn til omberegning i løbet af året, som med hensyn til støttemodtagerens mulighed for periodeopdeling ved en efterfølgende efterregulering, bør *kommunen skriftligt kvittere for modtagelsen af oplysninger om ændrede forhold* i løbet af boligstøtteåret.

Kommunen bør endvidere løbende *indskærpe støttemodtageren oplysningspligten*, f.eks. ved fremsendelse af udspecificerede opgørelser over de elementer, der indgår ved opgørelse af den enkeltes husstandsindkomst og boligudgift,

således at støttemodtageren er opmærksom på, at ændringer heri har betydning for boligstøttens fremtidige beregning.

Årsomregning

§ 43. Boligstøtten reguleres hver 1. januar på grundlag af de ændringer i beregningsgrundlaget, der er sket siden den sidst foretagne beregning. Giver ansøgeren inden udgangen af januar måned meddelelse om yderligere ændringer, der er indtrådt med virkning fra 1. januar, beregnes boligstøtten uanset § 44, stk. 1, 2. pkt., på grundlag heraf med virkning fra 1. januar.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kræve, at ansøgerne hvert år giver indberetning om deres husleje, husstand og husstandsindkomst. Såfremt støttemodtageren ikke efter anmodning indgiver en sådan indberetning, kan kommunen lade boligstøtten bortfalde med virkning fra den 1. januar.

Stk. 3. Ansøgerne skal oplyse kommunalbestyrelsen om alle forhold, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af boligstøtten.

247. Løbende boligstøtte skal reguleres hvert år den 1. januar efter de ændringer i beregningsgrundlaget, herunder boligstøttemodtagerens husleje, husstand og husstandsindkomst, der måtte være sket siden den sidst foretagne beregning, jf. § 43, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan som betingelse for fortsat udbetaling af boligstøtte afkræve ansøgeren oplysning herom, jf. punkt 245.

Udgangspunktet for regulering er, at den husstandsindkomst, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen, er den forventede indkomst opgjort efter boligstøttelovens § 8, stk. 1-6. Indkomsten opgøres som udgangspunkt som den husstandsindkomst, der er registreret i kommunen 1. december i året forud for boligstøtteåret, opreguleret med en reguleringssats fastsat af socialministeren den fremskrevne indkomst. Der henvises til punkt 21 og punkt 28-33.

Hvis støttemodtagerens oplysninger inden 1. februar i boligstøtteåret viser, at den forventede indkomst for boligstøtteåret pr. 1. januar bliver mindst 16.000 kr. (1998-niveau) højere end den fremskrevne indkomst, lægges den aktuelle indkomst til grund for boligstøtteberegningen, jf. også punkt 253. Det samme gælder, hvis den forventede indkomst på årsbasis pr. 1. januar bliver mindst 10.000 kr. mindre end den fremskrevne indkomst, jf. også punkt 249.

Hvis en boligstøttemodtager allerede fra årets begyndelse ved og oplyser om, at der vil indtræde en væsentlig ændring af indkomsten på et nærmere angivet tidspunkt, kan boligstøtten beregnes indtil dette tidspunkt, uden at indkomstændringen indgår. Det er dog en forudsætning, at boligstøttemodtageren kan dokumentere indkomstændringen og tidspunktet for dennes indtræden. Også kommende uvæsentlige indkomstændringer, som støttemodtageren er bekendt med, kan oplyses på dette tidspunkt og dermed blive registreret i kommunen som oplyst. Disse vil først indgå i boligstøtteberegningen, hvis der senere oplyses om yderligere ændringer, således at en herefter samlet aktuel indkomstnedgang omregnet til årsbasis, jf. § 44 (væsentligt

ændret husstandsindkomst på årsbasis for den resterende del af året), eller summen af de oplyste indkomststigninger, jf. § 46 (væsentligt ændret opsummeret indkomst for hele året), fører til en omberegning af støtten i op- eller nedadgående retning, jf. nedenfor punkt 248-251 og 252-254.

Med hensyn til formuetillæg gælder efter formuebekendtgørelsen, at den formue, der lægges til grund ved årsomregningen, er den formue, der er registreret i kommunen pr. 1. december i året forud for boligstøtteåret. Oplysning om formueændringer i forhold hertil, der indgives af støttemodtageren inden 1. februar, har virkning for formuetillægget fra 1. januar. Dette gælder alle stigninger og fald i den uregistrerede formue. Nedsættelse af formuetillægget kan herudover efter anmodning foretages fra 1. januar ved samlede fald i den registrerede og uregistrerede formue på mindst 100.000 kr., og ved fald i den registrerede formue på mindst 100.000 kr. Der henvises nærmere til punkt 43-45.

Omberegning i løbet af året forøgelse af boligstøtten

§ 44. Såfremt der i løbet af året sker en nedgang i den husstandsindkomst, der er lagt til grund ved boligstøtteberegningen, og denne indebærer, at husstandsindkomsten vil falde med mindst 10.000 kr. på årsbasis for den resterende del af året, vil boligstøtten kunne omberegnes, når ændringen er indtrådt. Omberegningen kan dog tidligst ske med virkningen fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ansøgerens meddelelse om ændringen til kommunalbestyrelsen. Det samme gælder, såfremt der i løbet af året sker en forøgelse af antallet af børn i husstanden, såfremt fremleje,

fremlån, udlejning eller benyttelse til erhverv af en del af lejligheden ophører, eller såfremt der sker en forhøjelse af lejen.

Stk. 2. Reduktion i husstandens formue medfører kun omberegning af formuetillægget efter § 8, stk. 6, jf. § 8 a, og omberegning af boligstøtten, såfremt formuen er formindsket med mindst 100.000 kr. og støttemodtageren anmoder herom. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Vedrører ændringen en lejeforhøjelse, kan omberegning ske på grundlag af oplysning herom fra udlejer. Kommunalbestyrelsen skal samtidig oplyse ansøgeren eller boligstøttemodtageren om baggrunden for omberegningen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal oplyse ansøgeren om adgangen til at få boligstøtten omberegnet i løbet af året.

§ 45. Boligstøtten skal ændres med virkning fra det tidspunkt, hvor en lejeforhøjelse efter lejelovens §§ 50 og 51 får virkning, når lejeforhøjelsen skal erlægges som et engangsbeløb og lejerer giver meddelelse om ændringen, inden lejeforhøjelsen skal betales.

248. En støttemodtager er efter § 44 berettiget til en omberegning og forhøjelse af boligstøtten, hvis der i løbet af året sker en indkomstnedgang på mindst 10.000 kr. på årsbasis beregnet for den resterende del af året i forhold til det hidtil benyttede indkomstgrundlag, eller der sker en lejeforhøjelse, en forøgelse af antallet af børn i

husstanden, ophør af fremleje af en del af boligen eller ophør af benyttelse til erhverv af en del af boligen.

Omberegning kan ske fra det tidspunkt, hvor ændringen er indtrådt, men dog tidligst fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter, at støttemodtageren har oplyst støttekontoret om ændringen.

Indkomstnedgang

249. Omberegning kan som hidtil ske, når der er tale om en *indkomstnedgang* på mindst 10.000 kr. ved omberegning til *årsbasis* beregnet for den resterende del af året. Dette indebærer, at f.eks. et indkomstfald på 1.000 kr. pr. måned fra 1. oktober vil medføre en omberegning af boligstøtten fra denne dato, såfremt meddelelse er givet rettidigt, idet der på årsbasis er tale om, at husstandsindkomsten er faldet med 12.000 kr. (uanset at det faktiske fald for støtteåret som helhed alene bliver 3.000 kr.)

Boligstøtten skal herefter beregnes på grundlag af den aktuelle indkomst efter indkomstnedgangen opgjort til årsbasis (*beregningsgrundlaget*).

Omberegning skal ske, uanset om ændringen er varig. Boligstøtten skal således omberegnes, selvom støttemodtageren allerede ved ikrafttræden af en indkomstnedgang meddeler, at ændringen kun bliver af kortere varighed (minimum 1 måned), f.eks. orlov uden løn. Når indkomsten herefter stiger, må det efter § 46, jf. nedenfor punkt 252-253, afgøres, om boligstøtten skal nedsættes.

En støttemodtager vil derimod ikke kunne få omberegnet boligstøtten for den resterende del af året, såfremt støttemodtageren efterfølgende f.eks. pr. 1. november meddeler, at den pågældende i oktober (og kun oktober) har været uden løn, uanset om dette måtte indebære, at indkomsten for hele boligstøtteåret set under ét er faldet i forhold til beregningsgrundlaget med mindst 10.000 kr.

De husstandsindkomster, der skal sammenlignes ved vurderingen af, om der er sket et indkomstfald på mindst 10.000 kr., er således altid den husstandsindkomst beregningsgrundlaget der faktisk er anvendt ved boligstøtteberegningen, umiddelbart før indtægtsændringen oplyses, og den forventede husstandsindkomst det nye beregningsgrundlag der kan opgøres på årsbasis på grundlag af de ændrede oplysninger.

Reduktion af formue

250. Reduktion af formue i løbet af året medfører som udgangspunkt ikke nedsættelse af formuetillægget efter § 8, stk. 6. Der sker således ikke nogen indkomstnedgang, og boligstøtten ændres ikke. Hvis en støttemodtagers formue er formindsket med mindst 100.000 kr., omberegnes formuetillægget dog efter anmodning fra støttemodtageren. Støttemodtageren skal dokumentere et fald i den samlede registrerede og uregistrerede formue på ændringstidspunktet. Falder den registrerede formue samtidig med, at den uregistrerede øges eller omvendt, er det således nettofaldet i formuen, der er afgørende for, om formuetillægget kan kræves ændret. Omberegning kan f.eks. ske, hvis en uregistreret formue på over 100.000 kr. f.eks. 120.000 kr. der medregnes i den samlede

formue, falder til under 100.000 kr. f.eks. til 90.000 kr. der medregnes med 0 kr. En reduktion af den samlede formue på over 100.000 kr. vil alt efter formuens størrelse kunne føre til en ændring af formuetillægget på mellem 0 og 20.000 kr. En sådan ændring af formuetillægget fører under alle omstændigheder til en omberegning af boligstøtten.

Lejeforhøjelse

251. Omberegning forudsætter som hovedregel, at oplysning om ændringer er meddelt kommunen af boligstøttemodtageren.

Efter lovens § 44, stk. 2, har kommunen dog adgang til i tilfælde af lejeforhøjelse, det vil sige en forøgelse af den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen efter lovens § 10, at foretage omberegning alene på grundlag af oplysninger herom fra udlejer.

Kommunen skal give boligstøttemodtageren meddelelse herom. Endvidere skal eventuelle beboerrepræsentanter orienteres af udlejer eller af kommunen.

Efter § 45 har boligstøttemodtageren ud over løbende lejeforhøjelser også adgang til at få omberegnet boligstøtte som følge af lejeforhøjelser, der opkræves med tilbagevirkende kraft efter lejelovens §§ 50 og 51 vedrørende skatter og afgifter, når lejeforhøjelsen skal erlægges som et éngangsbeløb. Det er en forudsætning, at støttemodtageren giver kommunen meddelelse om lejeforhøjelsen, inden den skal betales.

Kommunalbestyrelsen skal skriftligt gøre boligtageren bekendt med adgangen til forhøjelse af boligstøtte i henhold til ovenstående.

Det bemærkes, at en lejer, der modtager boligstøtte, inden en lejeforhøjelses gennemførelse snarest bør underrette boligstøttekontoret, når lejeforhøjelsen er varslet, således at boligstøtten kan blive ændret med virkning fra lejeforhøjelsens ikrafttræden. Lejere, der ikke modtager boligstøtte, bør i tvivlstilfælde undersøge, om de har mulighed for at opnå boligstøtte, når en lejeforhøjelse varsles, og i givet fald indgive ansøgning om boligstøtte til kommunens boligstøttekontor, inden lejeforhøjelsen træder i kraft.

Det bemærkes i denne forbindelse, at boligstøtte aldrig kan ydes med tilbagevirkende kraft, og at ændring af boligstøtten, som tidligere nævnt, kræver ansøgning eller meddelelse fra boligtageren.

Der kan ikke ydes boligstøtte til forudbetaling af leje eller til regulering af forudbetalt leje.

Hvis en varslet lejeforhøjelse nedsættes midlertidigt til 15 kr. pr. m², indtil en huslejenævnsafgørelse af spørgsmålet om lejeforhøjelsen foreligger, jf. boligreguleringslovens § 14, stk. 2, skal boligstøttekontoret ligeledes underrettes herom. Boligstøtte udbetales da i forhold til den faktiske lejebetaling, mens sagen verserer.

Kommunalbestyrelsen skal oplyse boligstøttemodtageren om, at boligstøtte, der udbetales som følge af en sådan lejeforhøjelse, er at betragte som acontoudbetaling, der skal reguleres, når lejens størrelse endeligt er fastslået. Det må derfor indskræpes boligstøttemodtageren at give oplysninger om huslejenævnets behandling og nævnets afgørelse.

Når huslejenævns- eller domstolsafgørelse vedrørende lejen er truffet, og afgørelsen indebærer, at lejeren skal betale en mindre lejeforhøjelse end den, der er betalt midlertidigt, skal lejeren derfor underrette boligstøttekontoret herom, og den for meget udbetalte boligstøtte skal tilbagebetales.

Omberegning i løbet af året nedsættelse eller bortfald af boligstøtte

§ 46. Ansøgeren skal til brug for omberegning i løbet af året oplyse kommunalbestyrelsen om alle forhold, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af boligstøtten, jf. stk. 2. Såfremt ansøgeren ikke efter anmodning inden en af kommunen fastsat frist giver kommunen nærmere angivne oplysninger om boligudgift, husstand og husstandsindkomst, kan kommunen lade boligstøtten bortfalde med virkning fra fristens udløb. Det samme gælder, hvis et husstandsmedlem ikke efter anmodning underskriver en erklæring om solidarisk hæftelse inden udløbet af den i § 41, stk. 2, fastsatte frist.

Stk. 2. Såfremt der i løbet af året sker en forhøjelse af den samlede forventede husstandsindkomst for året på mindst 16.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 20, i forhold til den hidtil forventede indkomst for året, skal boligstøtten omberegnes med virkning fra

begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ændringens indtræden. Husstandsindkomsten skal ved omberegningen fastsættes på grundlag af de aktuelle indkomstforhold på omberegningstidspunktet opreguleret til årsbasis. Det samme gælder, såfremt der i løbet af året sker en mindskelse af antallet af børn i husstanden, fremleje, fremlån, udlejning eller benyttelse til erhverv af en del af lejligheden påbegyndes, eller der sker en nedsættelse af lejen.

Stk. 3. Vedrører ændringen en nedsættelse af lejen, kan omberegning ske på grundlag af oplysning herom fra udlejer. Kommunalbestyrelsen skal samtidig oplyse ansøgeren eller boligstøttemodtageren om baggrunden for omberegningen.

Stk. 4. Forøgelse af husstandens formue kan ikke medføre ændringer i formuetillægget efter § 8, stk. 6, jf. § 8 a, og omberegning af boligstøtten.

Stk. 5. Vedrører ændringen udbetaling af engangsbeløb såsom legater, fratrædelsesgodtgørelser el.lign., der ikke vedrører en bestemt periode, medregnes beløbet i husstandsindkomsten med virkning fra den 1. i den måned, der følger nærmest efter udbetalingstidspunktet, og betragtes som vedrørende den resterende del af året. Beløb som nævnt i 1. pkt. skal dog altid medregnes for mindst en måned.

Stk. 6. I tilfælde, hvor ansøgeren som følge af afslutning af et ansættelsesforhold med løn under ferie får feriepenge, der beskattes i boligstøtteåret, men først udbetales i det efterfølgende år, medregnes disse feriepenge ikke i husstandsindkomsten.

Stk. 7. Indtræder en ændring med virkning fra den 1. i en måned, anses ændringen for at være sket i den foregående måned.

Stk. 8. For meget udbetalt boligstøtte efter stk. 1-7 kan kræves tilbagebetalt, jf. § 49.

252. Efter boligstøttelovens § 46 skal der ske omberegning af boligstøtten i løbet af året, når der sker en væsentlig forøgelse af husstandsindkomsten, et fald i antallet af hjemmeboende børn, en lejenedsættelse, fremleje af en del af boligen eller benyttelse af en del af boligen til erhverv.

Omberegning skal som hovedregel ske med virkning fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ændringens indtræden, uanset om meddelelse om ændringen eventuelt først gives senere i det pågældende boligstøtteår. Hvis meddelelse ikke er givet, indgår ændringen i stedet i en efterregulering, jf. nedenfor punkt 255.

Når indkomstændringen sker den 1. i en måned, betragtes den som sket i den foregående måned. En eventuel omberegning af boligstøtte som følge af en indkomstændring den 1. i en måned får således virkning samtidig med indkomstændringen, idet boligtageren allerede i den foregående måned vil være vidende om indkomstændringens indtræden. Det er uden betydning, om vedkommende får udbetalt lønnen forud eller bagud, idet det afgørende er, hvornår optjeningen er påbegyndt.

Herudover følger af § 42, stk. 3, jf. punkt 242, at boligstøtte ved flytning bortfalder fra fraflytningdagen.

Ved en enlig boligtagers død bortfalder boligstøtte med udgangen af den måned, hvori dødsfaldet er sket.

Ved fremleje, fremlån eller benyttelse til erhverv af en del af lejligheden bortfalder eller nedsættes boligstøtten med virkning fra den 1. i måneden efter det tidspunkt, hvor fremlejeforholdet, fremlånet eller benyttelsen til erhverv tager sin begyndelse.

Endelig kan boligstøtten bortfalde, hvis en støttemodtager undlader at give kommunen oplysninger, hæftelseserklæring eller formueerklæring, som kommunen har anmodet om, inden den fastsatte frist herfor, jf. punkt 245, 246 og 44.

Indkomststigning

253. Omberegning som følge af en indkomststigning skal fra 1. januar 2000 ske, når der er tale om en væsentlig stigning i den samlede forventede husstandsindkomst for hele året den opsummerede indkomst i forhold til den opsummerede indkomst, der kunne opgøres på baggrund af det hidtidige beregningsgrundlag (det vil sige uden eventuelle uvæsentlige indkomståndringer, der er meddelt efter den seneste omberegning eller årssomregning).

Den samlede forventede husstandsindkomst for hele året opgøres som den indkomst, der er oppebåret for den forløbne del af året indtil omberegningstidspunktet, plus den forventede indkomst for resten af året den opsummerede indkomst. Den forventede indkomst for resten af året vil ofte være den nye aktuelle månedlige indkomst for det resterende antal måneder i året, jf. dog nedenfor.

Beregningsgrundlaget for boligstøtten ved en omberegning som følge af en væsentlig indkomststigning er den aktuelle indkomst efter stigningen, opgjort til årsbasis, dvs. den aktuelle månedlige indkomst x 12.

Eksempel 1:

Hvis en støttemodtager, hvis boligstøtte i hele den forløbne del af boligstøtteåret er beregnet på grundlag af en indkomst på 100.000 kr., i august måned meddeler, at indkomsten pr. 1. september vil stige med 2.500 kr. pr måned, vil den samlede opsummerede årlige indkomst stige fra 100.000 kr. til 110.000 kr., og der skal således ikke ske omberegning.

Havde støttemodtageren derimod også tidligere på året givet meddelelse om en indkomststigning på 1.000 kr. pr. måned fra 1. juli, ville den forventede opsummerede indkomst pr. 1. juli kunne opgøres til 106.000 kr., hvilket ikke ville medføre omberegning. Pr. 1. september kunne den opsummerede indkomst så opgøres til 116.000 kr. Der ville i så fald fra 1. september være tale om en indkomststigning på 16.000 kr. i forhold til den opsummerede indkomst på 100.000 kr. ved seneste omberegning (eller her årsomregning). Omberegning vil derfor skulle foretages fra 1. september. Boligstøtten beregnes herefter på grundlag af den aktuelle indkomst efter stigningen opgjort til årsbasis, det vil sige, at beregningsgrundlaget fra 1. september er 142.000 kr.

Omberegning som følge af ændringer meddelt i støtteåret sker som anført altid fra den 1. i måneden efter ændringens indtræden.

Uanset om en eller flere ændringer først var meddelt i løbet af september måned, ville omberegningen således skulle ske fra 1. september.

Omberegning skal ske, uanset om ændringen er varig. Afgørende er alene, om der sker en indkomstforhøjelse, der indebærer en forhøjelse af den samlede forventede husstandsindkomst for året på mindst 16.000 kr. Beløbsgrænsen på 16.000 kr. for

indkomststigning er fra 1. januar 2000 fastsat i 1998-niveau. Beløbet (men ikke grænsen for indkomstfald) reguleres efter § 72.

Giver en boligstøttemodtager meddelelse om forøgelse af den månedlige indkomst i et på forhånd afgrænset tidsrum, dvs. *en midlertidig indkomststigning*, opgøres den opsummerede indkomst til brug for vurderingen af, om omberegning skal ske, som den indkomst, der er oppebåret for den forløbne del af året, med tillæg af den forøgede månedlige indtægt i det på forhånd oplyste antal måneder, denne vedrører, samt med tillæg af den forventede lavere indtægt for de herefter resterende antal måneder af året. Hvis omberegning skal ske som følge af indkomststigningen, er det nye beregningsgrundlag for boligstøtten også i denne situation den aktuelle indkomst efter stigningen, opgjort til årsbasis, dvs. den aktuelle månedlige indkomst x 12.

Omberegning skal også ske ved indkomststigninger som følge af, at støttemodtageren modtager et *engangsbeløb*, dvs. en indkomst, der ikke vedrører en bestemt periode i boligstøtteåret, forudsat at beløbet indgår i husstandsindkomsten. Et beløb, der vedrører et tidligere år, men udbetales og beskattes i boligstøtteåret vil herunder være et engangsbeløb i boligstøtteåret, jf. § 8, mens beløbet ikke medregnes i husstandsindkomsten i det tidligere år.

Omberegningen sker i alle tilfælde fra begyndelsen af den måned, der følger nærmest efter ændringens indtræden, og et eventuelt engangsbeløb anses som vedrørende årets resterende måneder, medmindre støttemodtageren kan dokumentere, at beløbet vedrører en kortere periode i boligstøtteåret.

Efterlevelseshjælp, der udbetales som tilskud efter aktivlovens § 85 betragtes som et engangsbeløb, der indgår i husstandsindkomsten fra den 1. i måneden efter udbetalingstidspunktet.

Eksempel 2:

Boligstøtte er pr. 1. januar beregnet på grundlag af en forventet fremtidig indkomst på 100.000 kr. I juni måned oplyser støttemodtageren, at den pågældende den 30. juni vil modtage et legat på 20.000 kr., der indgår i den personlige indkomst.

Den nye opsummerede årsindkomst udgør herefter 120.000 kr. Nyt beregningsgrundlag fra 1. juli: 140.000 kr. (100.000 kr. + (20.000 kr. : 6 x 12))

For *feriepenge* gælder fra 1. januar 2000 en særregel for de tilfælde, hvor en boligstøttemodtager som følge af afslutning af et ansættelsesforhold med løn under ferie får feriepenge, der beskattes i boligstøtteåret, men først udbetales i det efterfølgende år. Der ses efter § 46, stk. 6, bort fra feriepenge i den situation, hvor feriepengene på grund af jobskifte fra et job med løn under ferie bliver beskattet hos modtageren i boligstøtteåret uden at kunne udbetales i det pågældende år, det vil sige uden at der sker en lønnedgang i samme år som følge af afholdt ferie.

Forøgelse af husstandens *formue* i løbet af året kan efter § 46, stk. 4, ikke medføre ændring i formuetillægget. Uanset om støttemodtageren oplyser om en forøgelse af formuen i løbet af året, får denne således først betydning for opgørelse af et eventuelt formuetillæg i det følgende boligstøtteår, jf. punkt 43-45.

Herudover gælder en særregel for pension, der efter § 39, stk. 3, i lov om social pension forhøjes med tilbagevirkende kraft for indtil 6 måneder. Omberegning af boligstøtte ved eventuelle væsentlige netto-indtægtsstigninger som følge af sådanne pensionsforhøjelser foretages efter § 48a med virkning fra ændringens indtræden, uanset at støttemodtageren på dette tidspunkt ikke kan siges at have tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til forhøjelsen af pensionen.

I sager, hvor der i løbet af året kun er givet oplysning om en ikke-væsentlig indkomststigning, er betingelserne for at foretage omberegning af boligstøtten i løbet af året ikke opfyldt.

Den oplyste ikke væsentlige indkomståndring skal dog altid registreres på sagen, ligesom boligstøttemodtageren ved meddelelse skal gøres bekendt med konsekvenserne for en eventuel senere efterregulering, hvis det efterfølgende viser sig, at der rent faktisk i året samlet har foreligget en væsentlig indkomststigning, fordi ikke alle indkomståndringer i løbet af året er blevet meddelt, dvs. at efterreguleringsbetingelserne er opfyldt, jf. punkt 258.

Lejenedsættelse

254. Det følger af § 48, at i alle tilfælde, hvor boligudgiften nedsættes med tilbagevirkende kraft, skal støttemodtageren med virkning fra nedsættelsens ikrafttræden tilbagebetale den for meget modtagne boligstøtte, uanset at den pågældende ikke har tilsidesat sin oplysningspligt eller oppebåret boligstøtte mod bedre vidende.

Tilbagebetalingskravet kan ikke overstige det beløb, som ansøgeren har krav på at få tilbagebetalt fra udlejer som for meget betalt boligudgift.

Når huslejenævns- eller domstolsafgørelse vedrørende lejen er truffet, og afgørelsen indebærer, at lejeren skal betale en mindre lejeforhøjelse end den, der er betalt midlertidigt, skal lejeren derfor underrette boligstøttekontoret herom, og den for meget udbetalte boligstøtte skal tilbagebetales.

Som ved lejeforhøjelser, jf. punkt 251, gælder ved lejenedsættelser, at kommunen kan foretage omberegning af boligstøtten på grundlag af oplysninger herom fra udlejer, jf. § 46.

Efterreguleringsprincipper

§ 47. Overstiger den faktiske husstandsindkomst den efter § 8 beregnede husstandsindkomst med mindst 16.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 20, skal den for meget modtagne boligstøtte tilbagebetales.

Stk. 2. En indkomstforøgelse medregnes ikke, i det omfang ansøgeren kan dokumentere, at forøgelsen skyldes feriepenge som nævnt i § 46, stk. 6.

Stk. 3. Ændringer i husstandens formue medfører ikke ændringer i formuetillægget efter § 8, stk. 6, jf. § 8 a, eller tilbagebetaling efter stk. 1 og 2.

Stk. 4. Stk. 1 finder ikke anvendelse, såfremt ansøgeren godtgør at have givet kommunalbestyrelsen meddelelse om indkomståndringer ud over den i stk. 1 nævnte grænse.

Stk. 5. Såfremt støttemodtageren ikke i løbet af året har givet meddelelse om indkomstændringer, anses disse som vedrørende hele året. For støttemodtagere, der kun har modtaget boligstøtte i en del af året, skal der foretages en periodemæssig opdeling, såfremt støttemodtageren kan dokumentere, at indkomsten alene vedrører den del af året, hvor støttemodtageren ikke har modtaget boligstøtte. Periodemæssig opdeling foretages endvidere, hvis boligstøttemodtageren inden for et år har modtaget boligstøtte til flere boliger.

Stk. 6. Såfremt støttemodtageren i løbet af året har givet meddelelse om en indkomstnedgang, der i henhold til § 44 har givet anledning til omberegning, eller givet meddelelse om en indkomststigning i henhold til § 46, foretages der ved opgørelsen af tilbagebetalingens størrelse en periodemæssig opdeling af året. Meddelte indkomststigninger indgår alene i husstandsindkomsten med virkning fra den 1. i måneden efter ændringens indtræden, mens ikke meddelte indkomststigninger anses som vedrørende hele året. Stk. 5, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Har ansøgeren om andre forhold end nævnt i stk. 1 undladt at give meddelelse som omhandlet i §§ 43, stk. 3, og 46, stk. 1, eller har ansøgeren mod bedre vidende uberettiget oppebåret boligstøtte, skal det beløb, der er oppebåret med urette, tilbagebetales.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen kan ikke kræve tilbagebetaling efter stk. 1, hvis tilbagebetalingskravet for et kalenderår udgør mindre end 696 kr., jf. § 72, stk. 1, nr.

21. Kommunalbestyrelsen kan endvidere undlade at kræve tilbagebetaling efter stk. 7, hvis et tilbagebetalingskrav udgør mindre end 696 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 21.

Stk. 9. Kommunalbestyrelsen skal skriftligt gøre ansøgeren bekendt med disse regler og med, at tilsidesættelse heraf kan medføre strafansvar.

§ 48. I tilfælde, hvor boligudgiften nedsættes med tilbagevirkende kraft, skal ansøgeren eller hans dødsbo tilbagebetale den for meget modtagne boligstøtte med virkning fra nedsættelsens ikrafttræden, uanset om ansøgeren ikke har tilsidesat sin oplysningspligt eller oppebåret boligstøtte mod bedre vidende.

Stk. 2. Tilbagebetalingskravet kan ikke overstige det beløb, som ansøgeren har krav på at modtage som for meget betalt boligudgift.

§ 48 a. I tilfælde, hvor husstandsindkomsten forøges med tilbagevirkende kraft efter § 39, stk. 3, i lov om social pension, skal indkomstforøgelsen indgå ved omberegning og efterregulering efter §§ 46 og 47, uanset om ansøgeren har tilsidesat sin oplysningspligt.

255. I visse tilfælde skal kommunalbestyrelsen efterfølgende fremsætte krav om tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte efterregulering.

Reglerne om efterregulering er ændret på visse punkter med virkning fra boligstøtteåret 2000. Efterregulering vedrørende boligstøtte udbetalt i tidligere år sker efter de hidtil gældende regler, jf. også punkt 260.

Efterregulering foretages efter følgende *principper*:

Udgangspunktet efter § 47 er som hidtil, at støttemodtageren i løbet af året har oplysningspligt med hensyn til ændringer i husstandens forhold, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af boligstøtten, jf. ovenfor punkt 244-246.

Såfremt støttemodtageren fuldt ud har opfyldt sin oplysningspligt med hensyn til indtægtsstigninger, eventuelle lejenedsættelser eller ændret antal husstandsmedlemmer, herunder børn, der fører til nedsættelse af støtten, vil den nødvendige nedsættelse af boligstøtten være foretaget gennem omberegning i løbet af året, jf. ovenfor punkt 252, og der skulle således ikke blive tale om efterregulering.

Har *støttemodtageren* derimod *ikke opfyldt sin oplysningspligt*, kan der blive tale om, at kommunen skal kræve tilbagebetaling af den for meget udbetalte boligstøtte.

Der kan derimod aldrig efterbetales for lidt udbetalt støtte, selvom det efterfølgende måtte vise sig, at støttemodtageren på grund af lavere indkomst eller lignende ville have været berettiget til en højere støtte, jf. dog punkt 261. Et krav om tilbagebetaling fra kommunen kan heller ikke nedsættes som følge af lejeforhøjelser i det forløbne år, som støttemodtager ikke har oplyst om.

Vurderingen af, om der foreligger indkomststigninger eller andre ændringer, der medfører efterregulering, fordi støttemodtageren ikke eller ikke fuldt ud har opfyldt sin oplysningspligt, sker ved at sammenligne det beregningsgrundlag med hensyn til indkomst, husstand og leje, der har ligget til grund for boligstøtteberegningen i boligstøtteåret, med de faktiske forhold, herunder slutligningsresultatet for husstandens indkomst. Ved sammenligningen ses der fra 1. januar 2000 bort fra eventuelle

indkomststigninger, der skyldes feriepenge, der i forbindelse med jobskifte er beskattet i boligstøtteåret, men først kan komme til udbetaling i et senere år, jf. § 47, stk. 2, og punkt 253. Heller ikke ændringer af husstandens formue indgår ved efterreguleringen, idet øget formue efter § 47, stk. 3, ikke medfører ændring af formuetillægget, jf. punkt 36.

Sammenligningen med hensyn til indkomst foretages således, at der for oplyste ændringer (bortset fra uvæsentlig indkomstnedgang, jf. punkt 256), herunder ændringer, der har medført omberegning i løbet af året, foretages en *periodeopdeling*, således at disse ændringer alene medregnes for den periode af året, som de vedrører, mens alle uoplyste ændringer medregnes som vedrørende hele året (om beregningen, se nærmere punkt 256 og 257).

Efterreguleringen skal ske, uanset om støttemodtageren har givet oplysning om en del af en indkomststigning.

Tilbagebetaling kan dog ikke kræves, hvis boligstøttemodtageren kan godtgøre, at denne i løbet af året har givet meddelelse om indkomstændringer af et sådant omfang, at omberegning af boligstøtten burde være sket i løbet af året efter § 46, og såfremt yderligere efterregulering derved kunne være undgået, fordi de herefter eventuelt uoplyste ændringer er uvæsentlige, jf. § 47, stk. 4.

Uanset om støttemodtageren har opfyldt sin oplysningspligt, skal for meget udbetalt boligstøtte endvidere tilbagebetales, såfremt boligstøtten er oppebåret mod bedre vidende med urette. Dette vil f.eks. typisk være tilfældet, hvor der er sket en

administrativ fejl ved støtteberegningen, og støttemodtageren har modtaget en bevillingsskrivelse, hvoraf den pågældende burde se, at boligstøtten er fejlagtigt beregnet, f.eks. fordi der er lagt en for høj leje eller for lav indkomst til grund.

Der vil ikke kunne opnås statsrefusion til for meget udbetalt boligstøtte, der skyldes administrative fejl, og som ikke kræves tilbagebetalt, jf. punkt 357.

I de tilfælde, hvor ændringer i husstandsindkomsten bl.a. skyldes ændrede skattemæssige fradragregler, og hvor det efterfølgende konstateres, at der er opstået tilbagebetalingskrav, skal kommunalbestyrelsen ikke rejse kravet, såfremt indkomstoverskridelsen alene skyldes de ændrede skatteregler. Det er dog en forudsætning, at boligstøttemodtageren kan dokumentere, at den pågældende har haft de i boligstøtteåret oplyste fradrag. Dette gælder dog ikke, hvis der i forbindelse med opgørelsen af en forventet indkomst er taget hensyn til ændringen.

I sager, hvor varmetillægget til lejen ved boligstøtteberegningen er ydet efter overgangsreglen i § 4, stk. 13, i lov nr. 419 af 1. juli 1994, og hvor det ved efterregulering konstateres, at støttemodtageren for en periode skal tilbagebetale den fulde udbetalte boligstøtte, opgøres efterreguleringskrav for hele den periode, hvor tillægget er ydet efter § 4, stk. 13, på grundlag af en beregning, hvori dette tillæg indgår. På det tidspunkt, hvor tilbagebetalingskravet vedrørende den fulde udbetalte boligstøtte konstateres, foretages samtidig omberegning af boligstøtten, hvor tillægget for fremtiden beregnes efter § 10 i boligstøtteloven.

Tilbagebetaling af den for meget udbetalte boligstøtte skal ikke opkræves, hvis et tilbagebetalingskrav for et kalenderår, der er en følge af indkomstændringer, jf. § 47, stk. 1, er mindre end 696 kr. (1998-niveau), jf. § 47, stk. 8, 1. pkt., og punkt 262. For øvrige tilbagebetalingskrav (krav, der er en følge af § 47, stk. 7) kan kommunalbestyrelsen vælge, om man vil opkræve disse eller ej, såfremt kravet er mindre end 696 kr. (1998-niveau), jf. § 47, stk. 8, 2. pkt., og punkt 262.

Beløbet relaterer sig til det kalenderår, tilbagebetalingskravet vedrører.

Efterregulering, hvor der ikke er oplyst indkomstændringer, eller kun er oplyst ikke-væsentlige indkomstnedgange

256. I sager, hvor der hverken er oplyst indkomststigninger eller væsentlige indkomstnedgange i løbet af året, skal efterregulering ske på grundlag af den slutlignede indkomst for hele året. Da der ikke er givet oplysninger om indkomststigninger eller væsentlige indkomstnedgange, er muligheden for periodemæssig opdeling udelukket. Dette gælder også engangsbeløb, som ikke er oplyst.

Det er, som ovenfor anført, på tilsvarende måde som for omberegning i løbet af året en betingelse for efterregulering, at den slutlignede indkomst overstiger det anvendte beregningsgrundlag med mindst 16.000 kr. (1998-niveau).

Eksempel:

Boligstøtten er i hele året beregnet på grundlag af en forventet
--

husstandsindkomst på 150.000 kr.
Slutligningsresultatet viser 200.000 kr. Heraf skyldes 15.000 kr., et engangsvederlag udbetalt 20. december, og 35.000 kr. skyldes en månedlig lønstigning på 7.000 pr. 1. august som følge af jobskifte.
Ingen af ændringerne er oplyst i løbet af året.
Efterregulering foretages for hele året på grundlag af en husstandsindkomst på 200.000 kr.
Da indkomstændringen ikke er oplyst, kan der ikke foretages periodeopdeling. Der rejses således også tilbagebetalingskrav for årets første 7 måneder, hvor indkomsten faktisk har været 150.000 kr. Omvendt har indkomsten fra 1. august faktisk været højere end efterreguleringsgrundlaget.

I sager, hvor der i boligstøtteåret alene er oplyst *uvæsentlige indkomstnedgange*, der således ikke har medført omberegning i løbet af året, sker efterregulering, som om ingen oplysninger forelå, dvs. på grundlag af det oprindelige beregningsgrundlag sammenholdt med slutligningsresultatet for det pågældende år.

Baggrunden for, at der ikke efter loven skal periodeopdeles for den oplyste, ikke væsentlige indkomstnedgang, er, at oplysningerne ikke har medført omberegning, og dermed ikke er indgået i beregningsgrundlaget, og at en periodeopdeling, hvor den indkomst, der skal sammenlignes med slutligningsresultatet, nedsættes, ville føre til et større tilbagebetalingskrav vedrørende de uoplyste indtægtsstigninger.

Såfremt der var blevet periodeopdelt, kunne støttemodtagerens delvise opfyldelse af oplysningspligten således komme støttemodtageren til skade.

Om efterregulering, hvor der i et år er oplyst om såvel uvæsentlige indkomstfald som uvæsentlige indkomststigninger, henvises til punkt 258.

Efterregulering, hvor der er oplyst om væsentlige indkomststigninger eller om væsentlige indkomstfald

257. I sager, hvor der i løbet af året er givet oplysning om *væsentlige indkomststigninger eller væsentlige indkomstnedgange*, skal der ved beregningen af tilbagebetalingskravet foretages en periodemæssig opdeling af boligstøtteåret for så vidt angår de oplyste indtægter. Dette gælder, hvad enten tilbagebetalingskravet herved forøges eller reduceres.

Efterregulering i tilfælde, hvor der i forvejen er oplyst om væsentlige indkomstændringer (og omberegning som følge heraf er sket i løbet af året, jf. punkt 248-250), skal ske, når også de uoplyste indkomstændringer i sig selv overstiger grænsen på 16.000 kr. (1998-niveau) for tilbagebetaling for én eller flere perioder.

Størrelsen af tilbagebetalingskravet for de enkelte perioder opgøres således:

For hele året opgøres på grundlag af de oplyste indkomster en opsummeret indkomst, dvs. den endelige årsindkomst, der måtte forventes ud fra boligstøttemodtagerens oplysninger i løbet af året, herunder såvel væsentlige ændringer som eventuelle uvæsentlige ændringer, der ikke har givet anledning til omberegning.

Såfremt slutligningsresultatet overstiger denne opsummerede indkomst, er det overskydende beløb en uoplyst indkomst.

Denne uoplyste indkomst sammenlignes for hver af perioderne med det anvendte beregningsgrundlag ved boligstøtteberegningen i de pågældende perioder. Er der tale

om en indkomststigning for den enkelte periode, der overstiger 16.000 kr., skal der ske en tilbagebetaling.

Kravets størrelse opgøres som forskellen mellem den støtte, der er udbetalt i den pågældende periode, og den støtte, ansøgeren er berettiget til, med den endelige indkomst for perioden, dvs. beregningsgrundlaget + den overskydende, uoplyste indkomst (såfremt der tillige foreligger oplyste, uvæsentlige indkomststigninger, der ikke har givet anledning til omberegning, skal disse tillige indgå i den periode, de vedrører, jf. nedenfor punkt 258).

Eksempel:

Husstandsindkomst pr. 1. januar, 150.000 kr. på årsbasis eller 12.500 kr. pr måned.	
Oplyst indkomstfald pr. 1.juni til 10.500 kr. pr. måned eller 126.000 kr. på årsbasis (opsummeret 136.000 kr.).	
Beregningsgrundlag 1. juni 126.000 kr.	
Oplyst indkomststigning pr. 1. juli til 14.000 kr. pr. måned eller opsummeret (5 x 12.500 kr.) + (1 x 10.500 kr.) + (6 x 14.000 kr.) = 157.000 kr.	
Beregningsgrundlag 1. juli (14.000 kr. x 12) =	
168.000 kr..	
Slutligningsresultat: 175.000 kr.	
Opsummeret indkomst for året 157.000 kr.	
Uoplyst indkomst: 175.000 kr. 157.000 kr. =	
18.000 kr.	
Opgørelse af, om efterregulering skal ske, foretages herefter på følgende måde for de enkelte perioder:	
1. januar beregningsgrundlag	150.000

+ uoplyst indkomst	18.000
I alt	168.000
1. juni beregningsgrundlag	126.000
+ uoplyst indkomst	18.000
I alt	144.000
1. juli beregningsgrundlag	168.000
+ uoplyst indkomst	18.000
I alt	186.000
Som det fremgår, er der for hver af perioderne (da der ikke foreligger oplyste uvæsentlige indkomststigninger, jf. nedenfor punkt 258) tale om en indkomststigning på 18.000 kr., og der skal derfor ske tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte for alle perioder.	

Efterregulering, hvor der er oplyst uvæsentlige indkomststigninger

258. I sager, hvor der i løbet af året alene er givet oplysning om *ikke-væsentlige indkomststigninger*, har betingelserne for at foretage omberegning af boligstøtten i løbet af året ikke været opfyldt.

Den oplyste, ikke-væsentlige indkomståndring skal dog altid registreres på sagen, ligesom boligstøttemodtageren ved meddelelse skal gøres bekendt med konsekvenserne for en eventuel senere efterregulering, hvis det efterfølgende viser sig, at der rent faktisk i året har foreligget en væsentlig indkomststigning, fordi ikke alle indkomståndringer i løbet af året er blevet meddelt. Efterreguleringsbetingelserne vil i så fald være opfyldt, og der skal ved sammenligning mellem slutligningsresultatet og

beregningsgrundlaget ske medregning af såvel den oplyste, ikke-væsentlige indkomststigning som de ikke oplyste indkomststigninger.

Periodemæssig opdeling af boligstøtteåret skal dog ske med hensyn til de oplyste ikke-væsentlige indkomststigninger fra det tidspunkt, hvor boligstøttemodtageren har givet meddelelse herom. Den uoplyste del af indtægten betragtes derimod altid som optjent gennem hele året og kan således ikke danne grundlag for periodemæssig opdeling. Periodemæssig opdeling skal benyttes i alle tilfælde, hvad enten tilbagebetalingskravet herved forøges eller reduceres.

Boligstøttemodtageren skal ved henvendelse om den ikke-væsentlige indkomststigning orienteres om konsekvenserne af ikke at give korrekte oplysninger i løbet af året.

Vurderingen af, hvorvidt tilbagebetaling skal ske, og tilbagebetalingskravets størrelse opgøres i øvrigt som anført ovenfor under punkt 257.

Vurderingen af, om efterregulering skal ske, foretages således:

For hele året opgøres på grundlag af de oplyste indkomster en opsummeret indkomst, svarende til den endelige årsindkomst, der måtte forventes efter boligstøttemodtagerens oplysninger.

Såfremt slutligningsresultatet overstiger denne opsummerede indkomst, er det overskydende beløb en uoplyst indkomststigning. Denne indkomst skal for hver af de perioder, året måtte være opdelt i på grundlag af oplysninger om indkomstændringer, lægges til det anvendte beregningsgrundlag for boligstøtteberegningen. Hertil skal

lægges de oplyste, uvæsentlige indkomststigninger for så vidt angår de perioder, disse vedrører, idet disse oplysninger vedrørende uvæsentlige indkomststigninger ikke har givet anledning til omberegning.

De oplyste uvæsentlige stigninger opgøres i denne forbindelse som ved vurderingen af, om omberegning skulle ske som en opsummeret indkomst for året. En oplyst stigning på 500 kr. pr. md. pr. 1. juli indgår således opsummeret med 3.000 kr.

Ved vurderingen af, om efterregulering skal ske for en periode på grundlag af uoplyste indkomststigninger, vurderes det således, om den opsummerede oplyste, uvæsentlige indkomststigning med tillæg af den uoplyste indkomststigning er mindst 16.000 kr. større end det anvendte beregningsgrundlag i den pågældende periode, jf. eksempel 1 og 2.

Efterregulerings størrelse opgøres som forskellen mellem den støtte, der er udbetalt i den pågældende periode, og den støtte, ansøgeren er berettiget til med den endelige indkomst for perioden, dvs. beregningsgrundlaget + den overskydende, uoplyste indkomst + den oplyste, uvæsentlige indkomststigning, som ikke er indgået i beregningsgrundlaget. Den oplyste uvæsentlige indkomststigning opgøres ved beregningen som i beregningsgrundlaget i øvrigt på årsbasis, jf. eksempel 1 og 2.

Er der i et år oplyst såvel en uvæsentlig indkomststigning som et uvæsentligt indkomstfald, foretages vurderingen af, om efterregulering skal ske, og opgørelsen af efterreguleringsgrundlagets størrelse på tilsvarende måde: Ved vurderingen af, om efterregulering skal ske for en periode, hvor der er oplyst om et uvæsentligt

indkomstfald, vurderes det således, om den uoplyste indkomststigning med fradrag af det oplyste uvæsentlige indkomstfald udgør mindst 16.000 kr., jf. eksempel 3 og 4.

Hvis dette er tilfældet, opgøres efterreguleringsgrundlagets størrelse i perioden med oplyste uvæsentlige indkomstfald som beregningsgrundlaget plus den uoplyste indkomst minus det oplyste uvæsentlige indkomstfald.

Eksempel 1:

En husstand har i hele boligstøtteåret fået beregnet boligstøtte på grundlag af en husstandsindkomst på 100.000 kr. Der er i juni måned givet meddelelse om en uvæsentlig indkomststigning på 1.000 kr. pr. måned. Efterfølgende konstateres ved slutligningen, at husstandsindkomsten har været 116.000 kr. som følge af en indkomststigning på 2.500 kr. pr. måned pr. 1. september. Idet der ikke er givet meddelelse herom i boligstøtteåret, er der ikke omberegning i løbet af året.	
Den opsummerede indkomst udgør 106.000 kr.	
Den uoplyste indkomst 116.000 kr. ÷ 106.000 kr. = 10.000 kr.	
Ved vurderingen af, om der skal ske efterregulering foretages en periodeopdeling pr. 1. juli med hensyn til den oplyste indkomststigning, mens den uoplyste stigning fordeles over hele året uden mulighed for periodeopdeling pr. 1. september, jf. også punkt 243 og punkt 255.	
1. januar 30. juni Stigning = uoplyst indkomst	10.000 kr.
1. juli 31. december Uoplyst indkomst	10.000 kr.
Oplyst stigning opsummeret 1.000 kr. × 6	6.000 kr.
Stigning	16.000

	kr.
Da stigningen fra 1. juli er på 16.000 kr., skal efterregulering ske fra dette tidspunkt som følge af, at støttemodtageren ikke har opfyldt sin oplysningspligt.	
Efterreguleringgrundlag 1. juli 31. december	
Beregningsgrundlag	100.000 kr.
Uoplyst indkomst	10.000 kr.
Oplyst stigning på årsbasis 1.000 kr. × 12	12.000 kr.
Efterreguleringsgrundlag	122.000 kr.

Eksempel 2:

Husstandsindkomst pr. 1. januar på årsbasis 132.000 kr. eller pr. måned 11.000 kr. 1. september oplyst indkomststigning til 13.500 kr. pr. måned eller opsummeret 142.000 kr. Der omberegnes ikke, da stigningen er under 16.000 kr.	
Slutligningsresultat: 155.000 kr.	
Opsummeret indkomst 142.000 kr.	
Uoplyst indkomststigning: $155.000 \div 142.000 = 13.000$ kr.	
<i>Vurdering af, om efterregulering skal ske:</i>	
1. januar 31. august stigning = uoplyst indkomst	13.000 kr.
1. september 31. december Stigning: Uoplyst indkomst	13.000 kr.
Oplyst opsummeret indkomststigning 2.500×4	10.000

	kr.
Stigning:	23.000 kr.
<p>Da der kan ske periodeopdeling af den oplyste indkomststigning, indgår denne ikke for perioden 1.1.-31.8. Indkomststigningen på 13.000 kr. er mindre end 16.000 kr. og giver derfor ikke anledning til efterregulering for denne periode. Fra 1. september skal der derimod ske efterregulering, da stigningen er større end 16.000 kr.</p>	
<i>Efterreguleringsgrundlag:</i>	
Beregningsgrundlag	132.000 kr.
+ uoplyst indkomst	13.000 kr.
+ indkomststigning på 2.500 kr. pr. md. opgjort til årsbasis	30.000 kr.
I alt	175.000 kr.
<p>Den berettigede boligstøtte på dette indkomstgrundlag beregnes, og differencen op til den udbetalte boligstøtte kræves tilbagebetalt af kommunen.</p>	

Eksempel 3:

Husstandsindkomst pr. 1. januar på årsbasis 132.000 kr. eller pr. måned 11.000 kr.

1. februar oplyst indkomstfald til 10.500 kr. pr. måned eller 126.000 kr. på årsbasis. Der omberegnes ikke, da indkomstfaldet er mindre end 10.000 kr. på årsbasis.

1. august oplyst indkomststigning til 13.500 kr. pr. måned eller opsummeret 141.500 kr. Der omberegnes ikke, da stigningen i forhold til den opsummerede indkomst ved seneste omberegning eller (her) årsomregning er mindre end 16.000 kr. (141.500 kr. 132.000 kr.).

Slutligningsresultat: 158.000 kr.	
Uoplyst indkomststigning: $158.000 \div 141.500 = 16.500$ kr.	
<i>Vurdering af, om efterregulering skal ske:</i>	
1. januar 31. januar Stigning = uoplyst	16.500 kr.
1. februar 31. juli Stigning: uoplyst indkomst	16.500 kr.
oplyst indkomstfald på årsbasis	-6.000 kr.
Stigning i alt	10.500 kr.
1. august 31. december Stigning: uoplyst indkomst	16.500 kr.
oplyst indkomststigning opsummeret $141.500 \div 132.000$	9.500 kr.
Stigning i alt	26.000 kr.
<p>Der foretages periodeopdeling af de oplyste indkomstændringer. Indkomstfaldet på 500 kr. pr. måned i forhold til beregningsgrundlaget indgår derfor alene i perioden 1. februar 31. juli, og den oplyste indkomststigning kun i perioden 1. august 31. december. Den uoplyste indkomststigning giver anledning til efterregulering i perioden 1. januar 31. januar, da stigningen er på mindst 16.000 kr. I perioden 1. februar 31. juli udgør den samlede stigning (de oplyste ændringer og den uoplyste stigning) mindre end 16.000 kr., og der skal derfor ikke efterreguleres. I perioden 1. august 31. december er den samlede stigning mindst 16.000 kr., og der skal efterreguleres.</p>	
<i>Efterreguleringsgrundlag:</i>	

1. januar-31. januar beregningsgrundlag	132.000 kr.
+ uoplyst indkomst	16.500 kr.
I alt	148.500 kr.
1. august-31. december beregningsgrundlag	132.000 kr.
+ uoplyst indkomst	16.500 kr.
+ indkomststigning på 2.000 kr. pr. md. opgjort til årsbasis	30.000 kr.
I alt	178.500 kr.
Den berettigede boligstøtte beregnes for hver af de to perioder på disse indkomstgrundlag, og differencen op til den udbetalte boligstøtte kræves tilbagebetalt af kommunen.	

Eksempel 4:

<p>Husstandsindkomst pr. 1. januar på årsbasis 132.000 kr. eller pr. måned 11.000 kr. 1. juli oplyst indkomstfald til 10.500 kr. pr. måned eller 126.000 kr. på årsbasis (opsummeret 126.500 kr.). Der omberegnes ikke, da indkomstfaldet er mindre end 10.000 kr. på årsbasis. 1. august oplyst indkomststigning til 13.000 kr. pr. måned eller opsummeret 141.500 kr. Der omberegnes ikke, da stigningen i forhold til den opsummerede indkomst med seneste omberegning eller (her) årsomregning er under 16.000 kr.</p>	
Slutligningsresultat: 164.000 kr.	
Uoplyst indkomststigning: $164.000 \div 141.500 = 22.500$ kr.	

<i>Vurdering af, om efterregulering skal ske:</i>	
1. januar 30. juni Stigning = uoplyst	22.500 kr.
1. juli 31. juli Stigning: uoplyst indkomst	22.500 kr.
oplyst indkomstfald på årsbasis	-6.000 kr.
Stigning i alt	16.500 kr.
1. august 31. december Stigning: uoplyst indkomst	22.500 kr.
oplyst indkomststigning opsummeret 141.500 ÷ 132.000	9.500 kr.
Stigning i alt	32.000 kr.
<p>Der foretages periodeopdeling af de oplyste indkomstændringer. Indkomstfaldet på 500 kr. pr. måned eller 6.000 kr. på årsbasis i forhold til beregningsgrundlaget indgår derfor alene i perioden 1. juli 31. juli, og den oplyste indkomststigning kun i perioden 1. august 31. december. Den uoplyste indkomststigning giver anledning til efterregulering i perioden 1. januar 30. juni, da stigningen er på mindst 16.000 kr. I perioden 1. juli 31. juli udgør den samlede stigning (de oplyste ændringer og den uoplyste stigning) i forhold til beregningsgrundlaget mindst 16.000 kr., og der skal derfor også efterreguleres i denne periode. I perioden 1. august 31. december er den samlede stigning igen mindst 16.000 kr., og der skal efterreguleres.</p>	
<i>Efterreguleringsgrundlag:</i>	
1. januar-30. juni beregningsgrundlag	132.000 kr.
+ uoplyst indkomst	22.500

	kr.
I alt	154.500 kr.
1. juli-31. juli beregningsgrundlag	132.000 kr.
oplyst indkomstfald 500 kr. pr. md. opgjort til årsbasis	-6.000 kr.
+ uoplyst indkomst	22.500 kr.
I alt	148.500 kr.
1. august-31. december beregningsgrundlag	132.000 kr.
+ uoplyst indkomst	22.500 kr.
+ indkomststigning på 2.000 kr. pr. md. opgjort til årsbasis	24.000 kr.
I alt	178.500 kr.
Den berettigede boligstøtte beregnes for hver af de tre perioder på disse indkomstgrundlag, og differencen op til den udbetalte boligstøtte kræves tilbagebetalt af kommunen.	

Efterregulering, hvor der sker ændringer i løbet af året

259. Når der er *ansøgt om boligstøtte i løbet af året*, skal ansøgeren udover at oplyse om de aktuelle indkomstforhold på ansøgningstidspunktet også give meddelelse om de enkelte husstandsmedlemmers indkomst indtil ansøgningstidspunktet.

Der efterreguleres på grundlag af tilsvarende principper, som anført ovenfor under punkt 256-258, medmindre boligstøttemodtageren kan dokumentere, at en

indkomststigning ligger i en periode forud for ansøgningstidspunktet, hvor ansøgeren ikke har modtaget boligstøtte til den pågældende bolig. Dette gælder, uanset om ansøgeren hidtil har fået boligstøtte til en anden bolig. Foreligger sådan dokumentation, skal der ved den periodemæssige opdeling ses bort fra hele indkomststigningen eller fra den dokumenterede del af indkomststigningen.

Vurderingen af, om efterregulering skal ske, foretages som i alle øvrige tilfælde ved at sammenligne slutningsresultatet med den opsummerede oplyste indkomst for hele boligstøtteåret, dvs. summen af oplyste indkomster både for den periode, hvor boligstøtte er ydet, og for den periode, hvor boligstøtte ikke er ydet, jf. boligstøttevejledningens punkt 255 og 257. Efterregulering skal foretages, når der er tale om en uoplyst indkomststigning (samt evt. oplyst uvæsentlig indkomststigning) på mindst 16.000 kr. (1998-niveau).

Foreligger der en sådan stigning, og er der samtidig tale om, at en del af den uoplyste indkomst alene vedrører den periode, hvor der ikke er ydet boligstøtte, foretages en periodeopdeling. Den uoplyste indkomst, der dokumenteret ligger uden for boligstøtteperioden, betragtes alene som vedrørende denne periode, mens den eventuelle resterende uoplyste indkomst betragtes som alene vedrørende boligstøtteperioden.

Der ses således bort fra den uoplyste indkomst, der ligger uden for boligstøtteperioden.

Ved efterreguleringen opgøres den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden til årsbasis. Efterreguleringsgrundlaget for boligstøtteperioden er således den oplyste indkomst for boligstøtteperioden plus den uoplyste indkomst for perioden omregnet til årsbasis.

Er den uoplyste indkomst, der er opgjort på årsbasis i boligstøtteperioden, højere end den uoplyste indkomst for hele året, anses betingelserne for periodeopdeling ikke for opfyldt. Der efterreguleres i stedet efter hovedreglen, dvs. at den samlede uoplyste indkomst betragtes som vedrørende hele året.

Såfremt *boligstøtten beregningsmæssigt ophører i løbet af året på grund af indkomststigninger*, skal efterreguleringen ske på tilsvarende måde som anført ovenfor vedrørende ansøgninger indgivet i løbet af året, dvs. at den uoplyste del af indkomsten betragtes som indtjent gennem hele året, medmindre boligstøttemodtageren kan dokumentere, at den uoplyste indtægt er indtjent efter ophøret af boligstøtten. Der gælder endvidere her samme mulighed for periodemæssig opdeling, som er gældende for ansøgninger indgivet i løbet af året.

Ophører boligstøtten i løbet af året som følge af andre forhold end indkomststigninger, f.eks. flytning etc., skal efterreguleringen ske på grundlag af samme principper som anført ovenfor om ansøgninger indgivet i løbet af året.

I sager, hvor der i løbet af året sker til-/fraflytninger i husstanden, vil der i den enkelte sag skulle tages stilling til efterreguleringsgrundlaget for de enkelte perioder i året. Der skal derfor også for tilflyttende gives oplysning til boligstøttekontoret om disses indkomst forud for indflytningstidspunktet.

Eksempel 1. Periodeopdeling

Ansøgning 1.8., oplyst årsindkomst (månedlig indkomst 6.666 kr. × 12)	80.000 kr.
Oplyst årsindkomst 1.1. 31.7. (hvor boligstøtte ikke er ydet) (månedlig indkomst 5.833 kr. × 12)	70.000 kr.
Beregningsgrundlag 1.8.	80.000 kr.
Slutligning	98.166 kr.
Opsummeret indkomst (80.000: 12 × 5) + (70.000: 12 × 7)	74.166 kr.
Uoplyst	24.000 kr.
Stigningen er på mindst 16.000 kr. Der skal altså efterreguleres.	
Efterreguleringsgrundlaget fra 1.8. er som udgangspunkt:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.
Uoplyst indkomst	24.000 kr.
Efterreguleringsgrundlag	104.000 kr.
Det dokumenteres, at der i perioden 1.1.-31.7. er en faktisk indkomst på 55.833 kr. Boligstøttemodtageren har ved ansøgningen oplyst en indkomst i perioden 1.1.-31.7. på 40.831 kr. (70.000kr. : 12 × 7). Den uoplyste indkomst uden for boligstøtteperioden udgør således 15.000 kr. Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden udgør altså 9.000 kr. (24.000 ÷ 15.000). Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden udgør på årsbasis 21.600 kr. (9.000: 5 × 12).	

Da den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden (21.600 kr.) er mindre end den uoplyste indkomst for hele året (24.000 kr.), foretages der ved efterreguleringen periodeopdeling af den uoplyste indkomst.	
Efterreguleringsgrundlag 1.8.-31.12.:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.
Uoplyst indkomst	21.600 kr.
Efterreguleringsgrundlag	101.600 kr.
Afrundet	101.000 kr.

Eksempel 2. Ikke periodeopdeling

Ansøgning 1.8., oplyst årsindkomst (månedlig indkomst 6.666 kr. × 12)	80.000 kr.
Oplyst årsindkomst 1.1. 31.7. (hvor boligstøtte ikke er ydet) (månedlig indkomst 5.833 kr. × 12)	70.000 kr.
Beregningsgrundlag 1.8.	80.000 kr.
Slutligning	98.166 kr.
Opsummeret indkomst	74.166 kr.
Uoplyst	24.000 kr.
Stigningen er på mindst 16.000 kr. Der skal altså efterreguleres.	
Efterreguleringsgrundlaget fra 1.8. er som	

udgangspunkt:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.
Uoplyst indkomst	24.000 kr.
Efterreguleringsgrundlag	104.000 kr.
<p>Det dokumenteres, at der i perioden 1.1.-31.7. er en uoplyst indkomst på 9.000 kr., dvs. en uoplyst indkomst i boligstøtteperioden på 15.000 kr. ($24.000 \div 9.000$). Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden udgør på årsbasis 36.000 kr. ($15.000 \cdot 5 \times 12$).</p> <p>Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden (36.000 kr.) er større end den uoplyste indkomst for hele året (24.000 kr.). Betingelsen for periodeopdeling af den uoplyste indkomst anses ikke for opfyldt, og efterregulering sker uden periodeopdeling af den uoplyste indkomst.</p>	
Efterreguleringsgrundlag:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.
Uoplyst indkomst	24.000 kr.
Efterreguleringsgrundlag	104.000 kr.

Eksempel 3. Periodeopdeling

Ansøgning 1.8., oplyst årsindkomst (månedlig indkomst 6.666 kr. \times 12)	80.000 kr.
Oplyst årsindkomst 1.1. 31.7. (hvor boligstøtte ikke er ydet) (månedlig indkomst 5.833 kr. \times 12)	70.000 kr.

Beregningsgrundlag 1.8.	80.000 kr.
Slutligning	98.166 kr.
Opsummeret indkomst	74.166 kr.
Uoplyst	24.000 kr.
Stigningen er på mindst 16.000 kr. Der skal altså som udgangspunkt efterreguleres.	
Efterreguleringsgrundlaget fra 1.8. er som udgangspunkt:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.
Uoplyst indkomst	24.000 kr.
Efterreguleringsgrundlag	104.000 kr.
<p>Det dokumenteres, at der i perioden 1.1.-31.7. er en faktisk indkomst på 60.833 kr. Boligstøttemodtageren har ved ansøgningen oplyst en indkomst i perioden 1.1.-31.7. på 40.831 kr. ($70.000 \text{ kr.} : 12 \times 7$). Den uoplyste indkomst uden for boligstøtteperioden udgør således 20.000 kr. Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden udgør altså 4.000 kr. ($24.000 \div 20.000$). Den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden udgør på årsbasis 9.600 kr. ($4.000 : 5 \times 12$).</p> <p>Da den uoplyste indkomst i boligstøtteperioden (9.600 kr.) er mindre end den uoplyste indkomst for hele året (24.000 kr.), foretages der ved efterreguleringen periodeopdeling af den uoplyste indkomst.</p>	
Efterreguleringsgrundlag 1.8.-31.12.:	
Oplyst indkomst	80.000 kr.

Uoplyst indkomst	9.600 kr.
Efterreguleringsgrundlag	89.600 kr.
Indkomststigningen i boligstøtteperioden er imidlertid mindre end 16.000 kr., og der skal derfor <i>ikke efterreguleres</i>	

Efterregulering for boligstøtteår forud for år 2000

260. Efterregulering for årene forud for år 2000 sker på grundlag af de gældende beregningsregler og efterreguleringsregler for det enkelte år.

Efterreguleringsprincipperne svarer til de principper, der gælder fra 1. januar år 2000, jf. ovenfor med enkelte ændringer.

Væsentligst er, at boligstøtten indtil 1. januar 2000 kan være beregnet på grundlag af enten en såkaldt hovedregelsindkomst, jf. den dagældende boligstøttelovs § 8, stk. 1-7, eller en forventet fremtidig indkomst efter den dagældende § 8, stk. 8.

Hvis boligstøtten i boligstøtteåret er beregnet på grundlag af en indkomst efter lovens hovedregel, § 8, stk. 1-7, skal der ske tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, hvis den faktiske slutlignede husstandsindkomst overstiger det oprindelige beregningsgrundlag med mindst 20.000 kr. Hvis boligstøtten er beregnet på grundlag af en forventet fremtidig indkomst, skal der tilbagebetales, hvis indkomsten er steget med mindst 10.000 kr.

Der henvises til den tidligere udformning af boligstøttevejledningen vedrørende de tidligere gældende regler.

Specielt for 1999 gælder, at beregningsreglerne i boligstøtteleven er ændret på enkelte punkter med virkning for en del af boligstøtteåret, nemlig fra 1. marts 1999.

Fra denne dato er progressionsgrænsen for beregning af grænsebeløb nedsat fra 148.800 kr. til 123.500 kr. i 1999-niveau, og det hidtidige fradrag for hver pensionist i husstanden på 3.200 kr. (1999-niveau) er ophævet.

For så vidt angår efterregulering af boligstøtte for 1999 indebærer ændringerne pr. 1. marts 1999, at efterregulering og opgørelse af et eventuelt tilbagebetalingskrav for hver af perioderne 1. januar til 28. februar 1999 og 1. marts til 31. december 1999 skal opgøres på grundlag af de beregningsregler, der gælder for den pågældende periode.

For hver af perioderne opgøres således husstandsindkomst og grænsebeløb på årsbasis efter de regler og med de beløb, der gælder for den pågældende periode, og det konstateres, om der for perioden på årsbasis foreligger en uoplyst indkomststigning på mindst 20.000 kr., hvis boligstøtten er beregnet på grundlag af en hovedregelsindkomst, og 10.000 kr. hvis boligstøtten er beregnet på grundlag af en forventet fremtidig indkomst.

Efterbetaling af for lidt udbetalt støtte

261. Efterregulering af den udbetalte støtte kan efter § 47 kun ske i tilfælde, hvor støttemodtageren har fået udbetalt for meget i boligstøtte.

Efterbetaling kan dog ske, såfremt der udbetales for lidt boligstøtte som følge af en administrativ fejl fra kommunens side. F.eks. hvis støttens størrelse er beregnet til et

for lille beløb ud fra de af ansøgeren indgivne, korrekte oplysninger.

Der kan dog ikke kræves efterbetaling, hvis grunden til, at en oplyst indkomstændring ikke er anvendt, er, at den er mindre end lovens grænse på 10.000 kr. for omberegning, jf. § 44.

Hvis kommunalbestyrelsen har lagt en for høj forventet husstandsindkomst til grund ved boligstøtteberegningen, vil boligstøttemodtageren efter omstændighederne være berettiget til at få udbetalt den for lidt udbetalte boligstøtte med tilbagevirkende kraft.

Fremsættelse af tilbagebetalingskrav

§ 48 b. For tilbagebetaling af boligstøtte efter §§ 46 og 47 hæfter ansøgeren og alle husstandsmedlemmer, der har underskrevet erklæring herom, solidarisk for den periode, de har beboet boligen.

Stk. 2. For tilbagebetalingskrav efter § 47, stk. 7, hæfter andre end ansøgeren dog kun efter stk. 1 i det omfang, de har været vidende om, at boligstøtte er oppebåret uberettiget.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal skriftligt gøre alle underskrivere af ansøgningerne bekendt med reglerne i denne bestemmelse.

262. *Kommunalbestyrelsen bør snarest muligt efter, at oplysningerne om den endelige slutlignede indkomst foreligger, tage stilling til, om tilbagebetaling skal ske.* Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at foretage en undersøgelse for samtlige

boligstøttemodtagere af, om der er opstået tilbagebetalingskrav som følge af indkomststigninger i forhold til beregningsgrundlaget.

Kommunalbestyrelsen bør rejse tilbagebetalingskravet hurtigst muligt efter, at slutligningen foreligger. Fremsættelse af tilbagebetalingskravet er en del af kommunalbestyrelsens administrationsforpligtelse i forbindelse med boligstøtteleven. Folketingets Ombudsmand har i sine beretninger fra 1994 og 1997 udtalt herom, at der ved bedømmelsen af, om et offentligretligt krav kan anses for bortfaldet på grund af passivitet, må lægges afgørende vægt på

- 1) den tid, der er forløbet,
- 2) om borgeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at kravet ikke ville blive gjort gældende, og
- 3) om det kan bebrejdes det offentlige, at kravet ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Tilbagebetalingskrav kan som udgangspunkt ikke fremsættes, før der foreligger endelig opgjort slutlignet indkomst for den periode, kravet måtte vedrøre, idet kommunen først på dette tidspunkt kan konstatere, om de økonomiske betingelser for at fremsætte kravet er tilstede. Kommunen har dog mulighed for på grundlag af en foreløbig opgørelse at kræve tilbagebetaling. Det er dog en forudsætning, at kravet er nogenlunde beregneligt, samt at der samtidig tages forbehold for senere regulering.

Kommunalbestyrelsen kan ikke kræve tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, hvis tilbagebetalingskravet efter § 47, stk. 1, for et kalenderår udgør mindre end 696 kr. (1998-niveau), jf. § 47, stk. 7, 1. pkt. Hvis et foreløbigt opgjort tilbagebetalingsbeløb er mindre end denne bagatelgrænse, kan der således ikke kræves foreløbig tilbagebetaling.

Bagatelgrænsen er kun obligatorisk for krav, der rejses som følge af § 47, stk. 1; det vil sige krav vedrørende efterregulering som følge af ændrede indkomstforhold.

For efterreguleringskrav rejst efter § 47, stk. 7 dvs. krav vedrørende andet end indkomstforhold kan kommunalbestyrelsen selv vælge, hvorvidt man vil rejse krav, som ikke overstiger 696 kr. (1998-niveau), eller ej.

Som følge af den almindelige lighedsgrundsætning må kommunalbestyrelsen træffe en generel beslutning om, hvorvidt man vil rejse disse krav under bagatelgrænsen eller ej.

Krav efter § 47, stk. 7, skal således ikke afvente den endelige efterregulering efter § 47, stk. 1, der gennemføres, når slutligningen foreligger.

Der er herunder tale om de efterreguleringskrav, der rejses efter § 47, stk. 7, i forbindelse med en lejers fraflytning, enten hvor lejerens først for sent meddeler flytning, eller denne af kommunen konstateres hos Folkeregistret, således at der er udbetalt en eller eventuelt to måneder for meget i boligstøtte, eller hvor lejerens fraflytter midt i en måned, hvor der er udbetalt boligstøtte for hele måneden.

Sådanne krav kan rejses umiddelbart efter, at det er konstateret, at der er udbetalt for meget i boligstøtte, ofte ved modregning i næste måneds boligstøtte i den nye bolig. Kommunen kan dog også, såfremt kravet ikke overstiger bagatelgrænsen, vælge ikke at rejse kravet. I så fald binder denne afgørelse kommunen uanset fremkomsten af andre tilbagebetalingskrav efter § 47, stk. 7, senere på året.

Det bemærkes, at § 47, stk. 8, drejer sig om tilbagebetalingskrav på baggrund af *efterregulering*. Derimod kan der som følge af løbende *omberegning* af boligstøtten opstå krav på for meget udbetalt boligstøtte, jf. i § 46, stk. 8. Det drejer sig om de tilfælde, hvor en boligstøttemodtager »for sent« i året giver meddelelse om indkomststigninger på et tidligere tidspunkt i samme kalenderår. Boligstøttekontoret vil i sådan et tilfælde efter § 46 skulle foretage omberegning fra det tidspunkt, hvorfra indkomststigningen fandt sted. Boligstøtte, der herefter er udbetalt for meget i den mellemliggende periode, kan umiddelbart modregnes i den fremtidige løbende boligstøtte i kalenderåret.

Om forrentning af tilbagebetalingskrav, se punkt 265.

Spørgsmålet om, hvorvidt tilbagebetaling skal ske, afgøres principielt af kommunalbestyrelsen. Såfremt den undlader at kræve tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte i tilfælde, hvor betingelserne for at kræve tilbagebetaling er opfyldt, kan der ikke ydes statsrefusion for den del af boligstøtten, som kommunen har undladt at kræve tilbagebetalt. Vedrørende afskrivning af tilbagebetalingskrav, se dog nedenfor punkt 270.

Afgørelse om, hvorvidt tilbagebetaling skal ske kontant, afdragsvis eller ved modregning i den løbende boligstøtte, træffes af kommunalbestyrelsen.

Sådanne afgørelser kan som andre afgørelser efter boligstøtteleven indbringes for det sociale nævn, jf. kapitel 18.

Tilbagebetalingen bør, uanset hvorledes den sker, gennemføres ved rimelige afdrag i forhold til den pågældendes økonomi.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret vurdering af de økonomiske forhold. Kommunalbestyrelsen vil derfor ikke kunne opstille generelle regler herom. Der kan som efter retspraksis på det sociale område som udgangspunkt ikke foretages inddrivelse, når betalingsevnen ikke overstiger, hvad der svarer til kontanthjælp. I de tilfælde, hvor der er indgået aftale med en anden kommunalbestyrelse om at inddrive tilbagebetalingskravet, er det denne anden kommune, der udøver den konkrete vurdering.

Såfremt en boligstøttemodtager dør, efter at boligstøtten er til disposition, men inden den måned den vedrører, skal kommunen som udgangspunkt rejse kravet over for boet. Beløbet afskrives dog som uerholdeligt, hvis boet f.eks. er udlagt til begravelsesomkostninger.

Fra 1. januar 2000 gælder efter § 48 b, at alle voksne husstandsmedlemmer hæfter solidarisk for tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte for den periode, de har boet i boligen, jf. punkt 234. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at alle

voksne husstandsmedlemmer har underskrevet en erklæring om, at de hæfter solidarisk, og alle underskrivere hæfter på lige fod med ansøgeren. Efter de almindelige obligationsretlige regler vil ansøgerens og de øvrige hæftendes dødsboer ligeledes hæfte for tilbagebetalingskrav.

Krav på for meget udbetalt boligstøtte kan rettes mod samtlige solidarisk hæftende. Kommunalbestyrelsen kan vælge, hvem af ansøgerne kravet skal gøres gældende mod, da den solidariske *hæftelse* indebærer, at hver enkelt af de hæftende hæfter for hele tilbagebetalingskravet.

Også hvis boligstøtten er udbetalt direkte til udlejer, skal tilbagebetalingskravet rejses overfor støttemodtageren og/eller de hæftende husstandsmedlemmer. Kravet kan således ikke rejses overfor udlejeren, og det kan ikke aftales mellem kommunen og udlejer, at udlejeren tilbagebetaler den modtagne boligstøtte til kommunen, jf. punkt 241.

Klage over afgørelser efter boligstøtteleven kan tillægges opsættende virkning enten af kommunen eller af ankemyndigheden, jf. kapitel 18. Det er By- og Boligministeriets opfattelse, at inddrivelse af tilbagebetalingsbeløb bør stilles i bero, så længe spørgsmålet om kravets eksistens ikke er endeligt afgjort.

Modregning

§ 49. Krav på tilbagebetaling af boligstøtte kan modregnes i fremtidig boligsikring eller boligydelse. Der kan ligeledes ske modregning i retten til udbetaling af

overskydende skat med godtgørelse og renter, samt i tilbagebetaling efter kildeskattelovens § 55.

Stk. 2. Krav på tilbagebetaling af boligstøtte kan inddrives efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter.

Stk. 3. Krav på boligstøtte kan ikke gøres til genstand for arrest, eksekution eller anden retsforfølgning. Aftaler om sådanne krav er ugyldige.

§ 50. For modtagere af social pension kan for meget udbetalt pension modregnes i boligstøtten.

Stk. 2. Krav på tilbagebetaling af kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik kan modregnes i den boligstøtte, som vedrører perioden mellem det tidspunkt, hvor ansøgning indgives, og det tidspunkt, hvor pension tilkendes.

Stk. 3. Krav på betaling af ejendomsskatter vedrørende den ejendom, som boligstøttemodtageren bebor, kan modregnes i boligstøtten.

263. Har boligtageren fået udbetalt for meget i boligsikring, boligydelse, beboerindskudslån, lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende og giver dette forhold anledning til tilbagebetalingskrav, kan tilbagebetalingskravet ifølge lovens § 49, stk. 1, dækkes ved *modregning* i løbende boligsikring eller boligydelse, også i form af lån.

Det samme gælder krav vedrørende forfaldne boligydelseslån, beboerindskudslån og lån til indskud m.v. efter kapitel 10a og lån til flygtninge efter kapitel 11. Hvis der er

udbetalt for meget i boligydelseslån, kan kommunalbestyrelsen beslutte at lade det for meget udbetalte forblive indestående i ejendommen, til den resterende del af lånet forfalder. Det for meget udbetalte lån forrentes da som den resterende del.

Om forrentning, se i øvrigt punkt 266.

Der kan ikke modregnes i et eventuelt senere bevilget beboerindskudslån.

For pensionister gælder, at krav på for meget udbetalt pension kan modregnes i boligstøtten, jf. § 50, stk. 1.

Krav på betaling af ejendomsskatter vedrørende den ejendom, som pensionisten bebor, kan efter § 50, stk. 3, ligeledes modregnes i boligsikringen eller boligydelsen. Endvidere kan eventuelle krav om tilbagebetaling af kontanthjælp modregnes i den boligstøtte, som vedrører perioden mellem det tidspunkt, hvor pensionssag påbegyndes og ansøgning om pension indgives, og det tidspunkt, hvor pensionisten tilkendes pension, jf. nærmere punkt 239.

Ud over boligstøttelovens bestemmelser om modregning antages på grundlag af retspraksis på det socialretlige område, at der gælder en almindelig ulovbestemt regel om adgang for forvaltningen til at modregne med offentligretlige krav over for borgernes offentligretlige krav på forvaltningen.

En boligtager kan ikke unddrage sig følgerne af for sen betaling af leje, ejendomsskatter eller gæld, sikret ved pant i den faste ejendom, med henvisning til

forsinket eller manglende udbetaling, herunder modregning i den berettigede boligstøtte, jf. § 42, stk. 4, og punkt 238.

Inddrivelse

264. Krav på tilbagebetaling af boligstøtte, herunder krav på forfaldne lån, kan *inddrives* efter de regler, der gælder for personlige skatter, jf. § 49, stk. 2. Bestemmelsen giver endvidere adgang til at modregne kravene i overskydende skat.

Boligtagerens krav på at modtage boligstøtte kan efter lovens § 49, stk. 3, ikke gøres til genstand for arrest, eksekution eller anden retsforfølgning, og der kan ikke gyldigt træffes aftale om kravet. Der kan ikke på samme måde som med hensyn til pensionsydelse foretages tilbageholdelser i boligstøtten efter kildeskattelovens § 73 og efter lov om inddrivelse af underholdsbidrag, § 5.

Klage vedrørende tilbagebetalingskrav indbringes som altovervejende hovedregel for det sociale nævn, jf. § 73 og punkt 342.

I tilfælde, hvor inddrivelse i overensstemmelse med § 49 foretages efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter, må klager, der alene vedrører fortolkningen af de skatteretlige regler, jf. kildeskattelovens § 73 om lønindeholdelse, indgives i overensstemmelse med skattelovgivningens regler herom til Told- og Skatteregionen.

Endelig gælder, at fogedretten efter § 6 i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter træffer afgørelse om indsigelser mod udlæg dvs. formelle

indsigelser mod udlægsforretning, der fremsættes over for pantefogeden eller fogedretten.

Forrentning af tilbagebetalingskrav vedrørende for meget udbetalt boligsikring eller boligydelse

265. Krav om tilbagebetaling af for meget udbetalt boligsikring eller for meget udbetalt boligydelse kan forrentes efter reglerne i lov om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves eller inddrives af amtskommuner og kommuner (lov nr. 939 af 27. december 1991 med senere ændringer). En kommune kan herefter bestemme, at gebyrlovens § 3 om morarente skal finde anvendelse ved for sen tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte.

Krav om morarente efter gebyrloven forudsætter, at boligstøttemodtageren har tilsidesat en tilbagebetalingsfrist, der enten er fastsat af kommunen eller aftalt mellem parterne enten med hensyn til det samlede tilbagebetalingskrav eller med hensyn til afdrag herpå. Der kan ikke opkræves rente herudover.

Forrentning af krav om tilbagebetaling af forfaldne boligydelseslån

266. Boligydelleslån forrentes efter § 35 med en årlig rente på halvdelen af Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år. Forfaldne lån forrentes som udgangspunkt med samme rente.

Såfremt kommunen foretager retsforfølgning, forrentes kravet dog med en rente svarende til Nationalbankens diskonto med et tillæg, fastsat af justitsministeren efter

§ 8 i lov om renter ved forsinket betaling, jf. bekendtgørelse om ændring af morarentesatsen i lov om renter ved forsinket betaling.

Som eksempler på retsforfølgning kan nævnes *sagsanlæg* ved indlevering af stævning til berømmelse og indgivelse af udlægsbegæring til *fogedretten*.

Foretages udlæg af *pantefogeden*, kan forrentning ligeledes kræves efter renteloven. Det kan imidlertid ikke afvises, at der i sådanne tilfælde først kan kræves renter fra tidspunktet for udlæggets foretagelse, i modsætning til ved indgivelse af udlægsbegæring til fogedretten.

Spørgsmålet om, hvorvidt *lønindeholdelse* i retspraksis vil blive anset for retsforfølgning, er ikke afklaret ved domstolene i relation til forrentning. Lønindeholdelse anses imidlertid ikke som et retligt skridt, som afbryder forældelse, jf. punkt 271.

Tilbagebetaling af forfaldne boligydelseslån er ikke omfattet af lov om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves og inddrives af kommunen og amtskommunen, jf. punkt 265.

Forrentning af krav på tilbagebetaling af pligtlån beboerindskudslån, lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende

267. Pligtlån forrentes efter lovens § 58 med 41/2 pct. af den til enhver tid værende restgæld. Dette gælder som udgangspunkt også forfaldne ydelser.

Indenrigsministeriet har oplyst, at § 3 i lov om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves eller inddrives af amtskommuner og kommuner, kan anvendes i forbindelse med for sen tilbagebetaling af beboerindskudslån ydet efter boligstøtteloven for så vidt angår kommunens del af restancen. En kommune kan derfor beslutte at opkræve morarente efter denne bestemmelse for så vidt angår denne del af tilbagebetalingskrav vedrørende pligtlån.

Med hensyn til beboerindskudslån, ydet efter de før 1. januar 1993 gældende regler, henvises til punkt 289.

Forrentning af tilbagebetalingskrav på frivillige lån

268. Som det fremgår af punkt 280, forrentes frivillige lån efter kommunens bestemmelser i lånevilkårene.

Indenrigsministeriet har oplyst, at § 3 i lov om gebyrer og morarenter vedrørende visse ydelser, der opkræves eller inddrives af amtskommuner og kommuner, kan anvendes i forbindelse med for sen tilbagebetaling af beboerindskudslån for så vidt angår kommunens del af restancen. En kommune kan derfor beslutte at opkræve morarente efter denne bestemmelse for så vidt angår denne del af tilbagebetalingskrav vedrørende frivillige beboerindskudslån, med mindre andet er aftalt.

Gældssanering

269. I tilfælde af *gældssanering* fastsætter skifteretten i gældssaneringskendelsen en skæringsdato, hvilket indebærer, at gæld stiftet før skæringsdatoen er omfattet af

gældssaneringen, og det er herefter et spørgsmål, dels hvornår krav om tilbagebetaling af for meget udbetalt boligsikring eller boligydelse er stiftet, dels hvornår krav om tilbagebetaling af beboerindskudslån er stiftet.

Til brug for kommunens vurdering af, i hvilket omfang krav skal anmeldes ved en støttemodtagers gældssanering kan anføres:

For så vidt angår for meget udbetalt boligsikring og boligydelse må tilbagebetalingskrav anses for stiftet på det tidspunkt, hvor forudsætningen for beregningen af støtten ændres eller bortfalder. Med hensyn til indkomststigninger vil det sige tidligst på det tidspunkt, hvor det kan konstateres, at indkomsten for året har en sådan størrelse, at tilbagebetalingskrav skal rejses efter § 47, stk. 1 eller 2. Dette må antages at være tilfældet ved udgangen af året, jf. punkt 262. I andre tilfælde, f.eks. hvor der er tale om tilbagebetalingskrav som følge af, at boligstøtte er udbetalt i en periode efter, at støttemodtageren var fraflyttet boligen, vil kravet derimod kunne antages at være stiftet før årets udgang.

For så vidt angår beboerindskudslån har Østre Landsret i en dom (UfR 1998 354 Ø) udtalt, at et beboerindskudslån ikke er omfattet af en gældssanering, idet der efter § 61, stk. 3, er en pantelignende sikkerhed for lånet.

Hvor kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at en boligstøttemodtager har anmodet om gældssanering, må kommunalbestyrelsen eventuelt i første omgang anmelde hele den udbetalte støtte eller anmelde uden at angive kravets størrelse.

Afskrivning af krav om tilbagebetaling af udbetalt boligstøtte

§ 51. Kommunalbestyrelsen kan afskrive tilbagebetalingskravet, når kommunalbestyrelsen skønner, at der inden for en rimelig årrække efter kravets fremsættelse ikke er økonomisk mulighed for et gennemføre kravet. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 1. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

270. Kommunalbestyrelsen skal som hovedregel rejse tilbagebetalingskrav over for en ydelsesmodtager, uanset om denne på tidspunktet for kravets fremsættelse måtte have økonomisk mulighed for at foretage tilbagebetaling.

Når kommunalbestyrelsen skønner, at der inden for en rimelig årrække efter tilbagebetalingskravets fremsættelse ikke vil være økonomisk mulighed for at gennemføre kravet, kan kommunalbestyrelsen beslutte at afskrive kravet, jf. § 51. Bestemmelsen omfatter krav vedrørende boligsikring, boligydelse, beboerindskudslån og lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende.

Den enkelte kommunalbestyrelse kan efter omstændighederne stille sagen vedrørende tilbagebetalingskravet i bero og, såfremt kravet efter en årrække måtte anses for uerholdeligt, opgive kravet. Kommunalbestyrelsen kan således som udgangspunkt ikke uden videre eftergive kravet og stadig få refusion, jf. punkt 262. Såfremt det allerede på det tidspunkt, hvor krav kan fremsættes, på grund af støttemodtagerens alder og økonomiske forhold kan vurderes, at støttemodtageren utvivlsomt, heller ikke efter en

årrække, vil kunne få nogen økonomisk mulighed for at foretage tilbagebetaling, vil kravet dog kunne afskrives.

En kommune kan herefter beslutte at foretage delvis afskrivning af et krav og herunder f.eks. afskrive renter, der tilskrives et boligydelseslån efter forfaldstidspunktet, såfremt det på grund af støttemodtagerens alder og økonomiske forhold skønnes, at den pågældende ikke vil få nogen mulighed for at tilbagebetale beløb ud over den på forfaldstidspunktet opgjorte gæld.

Ved vurderingen af, om kravet må anses for uerholdeligt, kan som retningslinie anvendes bestemmelsen i retsplejelovens § 509, hvorefter udlæg ikke kan foretages i aktiver bortset fra fast ejendom der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levelfod for skyldneren og hans husstand.

Kommunalbestyrelsens afgørelse efter § 51 i loven kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed.

Forældelse

271. Ifølge lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer (1908-loven) gælder en forældelsesfrist på 5 år på visse fordringer.

Justitsministeriet har givet udtryk for, at en sådan *5-årig forældelsesfrist* som udgangspunkt også vil gælde det offentliges krav over for private, herunder over for boligstøttemodtagere med hensyn til tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte

efter § 47 i lov om individuel boligstøtte, jf. § 1, nr. 6, i 1908-loven. Om for meget modtaget boligstøtte opnået ved svig, jf. dog nedenfor i dette punkt.

Også for tilbagebetaling af forfaldne boligydelseslån vil der typisk gælde en 5-årig forældelse, jf. dog nedenfor.

Forældelsesfristen regnes efter 1908-lovens § 2 fra det tidspunkt, hvor fordringen kan kræves betalt.

Krav på tilbagebetaling vil herefter på baggrund af den eksisterende retspraksis formentlig som udgangspunkt forældes 5 år fra det tidspunkt, hvor kommunen kommer i besiddelse af de fornødne oplysninger til brug for beregning af tilbagebetalingskrav.

Ved en klage over en afgørelse, indgivet efter § 73, må det antages, at fristen først løber fra ankemyndighedens endelige afgørelse.

Forældelsesfristen afbrydes efter 1908-lovens § 2, når støttemodtageren inden fristens udløb har erkendt gælden over for kommunen. Fristen afbrydes endvidere, uanset at gælden ikke anerkendes af støttemodtageren, når kommunen foretager retsligt skridt mod støttemodtageren og uden ufornuddent ophold forfølger denne til erhvervelse af forlig, dom eller anden retsafgørelse. Forældelsesfristen afbrydes herunder ved sagsanlæg, dvs. indlevering af stævning til berømmelse, ved indgivelse af anmodning om udlæg til fogedretten og ved anmeldelse af et krav mod et dødsbo under bobehandling. Vestre Landsret har i dom U1998.1709 antaget, at pålæg om

lønindeholdelse (for skyldig moms) ikke kunne anses for et retsligt skridt, som afbryder den 5-årige forældelse efter forældelsesloven.

Forældelsesfristen suspenderes endvidere efter 1908-lovens § 3, hvis kommunen er i utilregnelig uvidenhed om sit krav eller om, hvor boligstøttemodtageren opholder sig, og derfor ikke kan gøre kravet gældende. I så fald løber fristen først fra det tidspunkt, hvor kommunen var eller med sædvanlig agtpågivenhed ville have været i stand til at gøre sit krav gældende.

Ved siden af 1908-loven gælder den almindelige *20-årige forældelsesfrist*. Den 20-årige forældelsesfrist løber fra fordringens stiftelsestidspunkt (jf. punkt 269 vedrørende gældssanering).

Hvis en boligstøttemodtager ved svig har opnået at få udbetalt et for stort beløb i boligstøtte, suspenderes den 5-årige forældelsesfrist, og der gælder i stedet en 20-årig forældelsesfrist. Det beror på en konkret vurdering af den pågældende støttemodtagers forhold, om det for meget modtagne må anses for opnået ved svig, herunder ved retsstridig fortielse (med henblik på at opnå højere støtte).

Med hensyn til beboerindskudslån bemærkes, at den 5-årige forældelse efter 1908-loven ikke gælder, når låntageren har afgivet en skriftlig gælds erklæring, hvori gældens tilblivelse og størrelse anerkendes. Herefter gælder i stedet den 20-årige forældelse.

For boligydelseslån vil den 20-årige forældelse kun træde i stedet for den 5-årige, hvis der er afgivet en skriftlig gældserklæring, hvori såvel gældens tilblivelse som størrelse er anerkendt af boligstøttemodtageren.

Den 20-årige forældelse kan imidlertid få betydning for boligydelseslån i tilfælde, hvor lånet ikke er forfaldent 15 år efter stiftelsen, idet den 20-årige forældelse så vil indtræde før den 5-årige.

Den 20-årige forældelsesfrist afbrydes imidlertid ved låntagerens anerkendelse af gælden eller ved, at kommunen som långiver minder låntageren om fordringen og viser, at kravet opretholdes.

Herudover gælder, at panteretten for hovedstolen ifølge tinglyst pantebrev i fast ejendom for en bestemt angiven sum (skadesløsbrevet) ikke forældes, jf. tinglysningslovens § 42.

Kapitel 15

Lån til betaling af beboerindskud m.v.

Indledning og formål

§ 54. Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56 ydes efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken og i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til disse sidste ejendommers opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af lov om boligbyggeri kapitel

12 eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 kapitel 6. Det er en betingelse, at lejligheden eller enkeltværelset første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere, eller at boligtageren har måttet fraflytte hidtidig lejlighed som følge af en sanering eller en beslutning i henhold til lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 2. Stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på

1) ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, og på almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

2) boliger, der er opført med støtte efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri.

Stk. 3. Stk. 1, 1. pkt., finder endvidere tilsvarende anvendelse, når en lejer i en udlejningsejendom, der ombygges til ældrebolig eller almen ældrebolig, i forvejen bebor den ombyggede lejlighed.

§ 55. Det påhviler kommunalbestyrelsen at yde lån efter §§ 56 og 57. Lån ydes af den kommune, hvori boligen ligger. Har lejeren måttet fraflytte sin hidtidige lejlighed på grund af sanering eller byfornyelse, jf. § 54, stk. 1, 2. pkt., ydes lån dog af den hidtidige opholdskommune.

Stk. 2. Lån kan dog ikke ydes, hvis ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet. Lån kan endvidere afslås, hvis der foreligger sådanne omstændigheder, at kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligstøtte, jf. § 15, eller hvis ansøgeren ikke har afviklet gæld på tidligere beboerindskudslån.

§ 56. Lån til betaling af beboerindskud i lejligheder ydes til boligtagere, hvis husstandsindkomst, jf. § 8, ved indflytning ikke overstiger et beløb svarende til den samlede pension, som tilkommer et folkepensionistægtepar som grundbeløb og tillæg til pensionen i medfør af § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, i lov om social pension med tillæg af 5 pct. Er der børn i husstanden, forhøjes beløbet med 25.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 12, for hvert barn til og med fire børn.

Stk. 2. Lån til betaling af beboerindskud i enkeltværelser ydes til boligtagere, hvis husstandsindkomst, jf. § 8, ved indflytningen ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist i medfør af § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, i lov om social pension med tillæg af 5 pct. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Lån til betaling af beboerindskud i de i § 54, stk. 3, nævnte tilfælde ydes uanset boligtagers husstandsindkomst. § 55, stk. 2, gælder ikke for sådanne lån.

§ 56 a. Lån efter reglerne i § 56, stk. 2, ydes til tre eller flere personer i kollektive bofællesskaber, der bebor en bolig som nævnt i § 54, stk. 1, eller § 54, stk. 2, nr. 2.

Stk. 2. Har kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. lejet en lejlighed som nævnt i § 54, stk.1, kan kommunalbestyrelsen yde lån til personer i bofællesskabet til den del af depositum, der af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet er indbetalt som beboerindskud.

Stk. 3. Lån ydes til en ligelig andel af det samlede beboerindskud til de personer i bofællesskabet, der opfylder betingelserne i § 24 a.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling af lån til betaling af beboerindskud, at det kollektive bofællesskab opfylder betingelserne i § 24 b.

§ 57. Lån efter reglerne i § 56, stk. 2, ydes til 3 eller flere unge som nævnt i lov om boligbyggeri, § 68, stk. 1, og lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. § 52, stk. 1, der i fællesskab lejer en lejlighed med 3 eller flere beboelsesrum. Lån ydes til betaling af den enkelte lejers forholdsmæssige del af beboerinskuddet.

§ 58. Lån i medfør af § 56, stk. 1, er rente- og afdragsfri i 5 år. Herefter tilbagebetales lånet i løbet af 10 år og forrentes med 4,5 pct. af den til enhver tid værende restgæld.

Stk. 2. Lån i medfør af §§ 56, stk. 2, 56 a og 57 er rente- og afdragsfri i 5 år. Herefter tilbagebetales lånet i løbet af højst 5 år og forrentes med 4,5 pct. af den til enhver tid værende restgæld.

Stk. 3. Når låntagerens husstandsindkomst og økonomiske forhold i særlig grad taler derfor, kan kommunalbestyrelsen bevilge rente- og afdragsfrihed ud over det i stk. 1 og stk. 2 fastsatte tidsrum.

Stk. 4. Såfremt husstandsindkomstens størrelse eller væsentligt ændrede forhold i øvrigt måtte tale derfor, kan kommunalbestyrelsen forlange, at rente- og afdragsfriheden for lån ydet i henhold til dette kapitel ophører, eller at lånet afdrages over et af kommunalbestyrelsen fastsat kortere åremål eller eventuelt indfries med 12 måneders varsel.

Stk. 5. Når låntagerens husstandsindkomst og økonomiske forhold i særlig grad taler derfor, kan kommunalbestyrelsen lade rente- og afdragsfriheden genindtræde, uanset om tilbagebetaling er påbegyndt.

Stk. 6. Lån i medfør af § 56, stk. 3, er rente- og afdragsfri.

§ 59. Til boligtagere, der ikke er omfattet af bestemmelserne i §§ 55-57, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken. Det samme gælder i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til ejendommens opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af kapitel 12 i lov om boligbyggeri eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovebekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, kapitel 6.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, og på almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 3. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på boliger, der er opført med støtte efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri.

Stk. 4. Har kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. lejet en lejlighed som nævnt i stk. 1, kan kommunalbestyrelsen tilsvarende yde støtte efter stk. 1 til personer i bofællesskabet til den del af depositum, der af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet er indbetalt som beboerindskud.

Stk. 5. Lån kan kun ydes af den kommune, hvori boligen ligger. Er lejerens hidtidige bolig beliggende i en anden kommune, kan det dog aftales, at lån ydes af fraflytningskommunen. Har lejeren måttet fraflytte sin hidtidige lejlighed på grund af sanering eller byfornyelse, jf § 54, stk. 1, 2. pkt., kan lån dog også ydes af den hidtidige opholdskommune.

§ 60. For husstande, der skal rømme beboelseslejligheden efter § 142 i lov om byfornyelse eller efter § 36 i lov om byfornyelse og boligforbedring, kan kommunalbestyrelsen i den hidtidige opholdskommune yde lån eller garantere for lån til betaling af forudbetalt leje, depositum eller boligandel i private

andelsboligforeninger, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor for at kunne opnå en efter sine forhold passende bolig.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk.1 finder tilsvarende anvendelse på husstande, der efter § 144, stk. 6, i lov om byfornyelse eller efter § 38, stk. 4, i lov om byfornyelse og boligforbedring får anvist en erstatningsbolig.

Stk. 3. Lånet efter stk. 1 og 2 kan ikke ydes til

- 1) husstande, der får godtgørelse efter § 150 i lov om byfornyelse eller efter § 40 i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 2) ejere eller
- 3) ejere, der har indgået en tidsbestemt lejeaftale, og som ikke efter § 142 i lov om byfornyelse eller efter § 36 i lov om byfornyelse og boligforbedring opsiges til fraflytning inden udløbet af den aftalte lejetid.

Stk. 4. § 61, stk. 2 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Ved lejeaftalens ophør eller ved overdragelse af andelsbeviset forfalder lånet med påløbne renter. Udlejeren indbetaler låntagerens tilgodehavende til långiveren, som herefter afregner med låntageren.

§ 60 a. Til husstande, der har ret til flyttegodtgørelse efter § 85 b i lov om leje, yder kommunalbestyrelsen i den hidtidige opholdskommune lån til betaling af beboerindskud, forudbetalt leje, depositum eller boligandel i private andelsboligforeninger.

Stk. 2. Lånet er rente- og afdragsfrit. Lånet forfalder ved lejeaftalens ophør eller ved overdragelse af andelsbeviset. Udlejeren indbetaler låntagerens tilgodehavende til långiveren, som herefter afregner med låntageren.

§ 61. Lån i medfør af dette kapitel udbetales til boligorganisationen.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen har ydet lån eller garanteret for lån til betaling af beboerindskud, kan indskuddet kun overdrages, pantsættes eller gøres til genstand for retsforfølgning med respekt af långivers tilgodehavender ifølge lånedokumentet.

Stk. 3. Ved lejemålets ophør forfalder lånet med påløbne renter, og efter at boligorganisationen har modtaget boligindskud fra en ny boligtager, indbetaler boligorganisationen låntagerens tilgodehavende hos organisationen til långiveren, som herefter afregner lånet med låntageren.

Stk. 4. Såfremt en ægtefælle eller et husstandsmedlem fortsætter lejeforholdet efter reglerne herom, indtræder denne i den hidtidige boligtagers forpligtelser i henhold til låneforholdet. Den hidtidige boligtagers forpligtelser bortfalder ikke.

Stk. 5. Når lån til beboerindskud ydes, kan sådan vedligeholdelse af lejligheden, som ikke påhviler ejeren, overtages af denne mod en af kommunen godkendt forhøjelse af boligafgiften.

§ 62. Såfremt lejemålet ophører, forinden et lån er tilbagebetalt, fordeles det beløb, hvormed det ved indflytningen erlagte indskud måtte være forhøjet som følge af indeksregulering i medfør af § 71, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private

andelsboliger m.v., mellem långiver og låntager i forhold til størrelsen af det oprindelige lån og størrelsen af de på ophørstidspunktet forfaldne erlagte afdrag.

§ 63. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve, at låntageren giver oplysning om sin husleje, husstand og husstandsindkomst.

272. Boligstøttelovens kapitel 10 indeholder regler om støtte i form af lån til betaling af beboerindskud i alment boligbyggeri og ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap samt regler om lån eller garanti for lån i forbindelse med anvisning af en erstatningsbolig. §§ 54-58 vedrører *pligtlån*, og §§ 59-60 vedrører de såkaldte *frivillige lån*.

Bestemmelserne om støtte til betaling af beboerindskud har til formål at yde lån til økonomisk dårligt stillede boligsøgende, således at disse kan opnå bolig i alment byggeri, selv om de ikke er i stand til at fremskaffe det nødvendige beboerindskud.

Ud over reglerne om lån til indskud i alment byggeri indeholder kapitel 10 en regel om et særligt lån til indskud i alment byggeri og til depositum m.v. i privat byggeri for lejere, der får flyttegodtgørelse i forbindelse med ekspropriation af deres hidtidige lejebolig.

Beboerindskud i alment byggeri og ældreboliger efter den tidligere ældreboliglov

273. Beboerindskud, således som begrebet er defineret i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., er hele det engangsbeløb, som den enkelte boligtager betaler ved indflytning i alment boligbyggeri til dækning af den del af

finansieringen af byggeriets opførelse, der ikke dækkes af lån eller grundkapital, og som indgår i vedkommende boligafdelings formue som ansvarlig kapital.

Ud over at tjene som den yderste del af finansieringen, tjener indskuddet det formål, at det ved fraflytning indestår som sikkerhed for, at boligtageren opfylder sine forpligtelser over for boligorganisation/forening m.v. Det drejer sig f.eks. om betaling af skyldig leje, varmebidrag og vedligeholdelse af boligen, herunder istandsættelse ved fraflytning.

Beboerindskuddet for en bolig fastsættes først endeligt på baggrund af anskaffelsessummen for ejendommen og værdien af boligen, når byggeregnskabet og prioriteringen er afsluttet. Beboerindskuddets størrelse kan være midlertidigt fastsat, indtil det kan opgøres i forbindelse med byggeregnskabets afslutning og godkendelse.

Beboerindskuddet omfatter tillige eventuelle senere forhøjelser af indskuddet, gennemført i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Forudbetalt leje falder uden for beboerindskudsbegrebet. Beboerindskud, som ikke i sin helhed betales af en boligtager som vilkår for at opnå en bolig, falder ligeledes uden for beboerindskudsbegrebet. Der kan ikke ydes støtte til betaling af sådanne ydelser efter reglerne i lovens kapitel 10, jf. dog § 60a og punkt 287 om lån ved ekspropriation. Om lån til depositum i boliger omfattet af lov om kommunal anvisningsret og i ustøttede private plejeboliger, jf. punkt 291-301.

Betaling af ydelser på beboerindskudslån betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet efter lov om leje af almene boliger med den virkning, at lejemålet kan ophæves af udlejer, såfremt renter og afdrag ikke betales rettidigt eller senest 3 dage efter påkrav herom.

Pligtlån til betaling af beboerindskud

274. Kommunalbestyrelsen har pligt til efter ansøgning at yde støtte til betaling af beboerindskud efter § 54, hvis ansøgeren i øvrigt opfylder betingelserne herfor. Pligten følger af loven og kan betragtes som et vilkår, der knytter sig til statsstøtten i en almen bebyggelse. Pligten påhviler den kommune, hvori boligen er beliggende.

Pligten påhviler dog den hidtidige opholdskommune, såfremt ansøgeren har måttet fraflytte sin hidtidige bolig som følge af en sanering eller en beslutning i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring.

Der ydes pligtlån til:

- Lejere i lejligheder og enkeltværelser i nyere alment byggeri, jf. lov om almene boliger m.v. Omfattet heraf er almene familieboliger, almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, når disse er finansieret med indskud, bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken. Det er en betingelse, at lejligheden eller enkeltværelset første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere. Det skal bemærkes, at indskuddet i ældreboliger i visse tilfælde skal betales af kommunen efter den tidligere ældreboliglovs § 16 eller

lov om almene boliger m.v., § 74. Det gælder, hvis lejerens før indflytningen boede på plejehjem eller i beskyttet bolig.

- Ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner omfattet af tidligere gældende boligbyggerilovgivning med beboerfinansiering, såfremt der til disse ejendommers opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af tidligere boligbyggerilove.

Der vil herunder kunne ydes beboerindskudslån til lette kollektivboliger, der ejes af en selvejende institution. Det er en betingelse, at lejligheden eller enkeltværelset første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere.

- Alment byggeri uanset opførelsestidspunkt, dvs. til ejendomme ibrugtaget før den 1. april 1964, hvis ansøgeren har måttet fraflytte en hidtidig bolig som følge af en beslutning i medfør af lov om byfornyelse eller den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring.

- Ældreboliger indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap. Det skal bemærkes, at indskuddet i ældreboliger i visse tilfælde skal betales af kommunen efter den tidligere ældreboliglovs § 16 eller lov om almene boliger m.v., § 74. Det gælder, hvis lejerens før indflytningen boede på plejehjem eller i beskyttet bolig.

- Lejere i udlejningsejendomme, hvis bolig ombygges til ældrebolig, og som i forvejen bebor den ombyggede bolig. I disse tilfælde gælder særligt gunstige

betingelser for opnåelse og afdrag af lån. Endvidere kan indskud i stedet betales efter den tidligere ældreboliglovs § 16 eller lov om almene boliger m.v., § 74.

- Boliger, der er opført med støtte efter kapitel 12a i lov om boligbyggeri (kollektive bofællesskaber), og lejligheder i byggeri som nævnt under 1. og 2. -, som kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. har lejet til personer i et bofællesskab, jf. § 56a. Der henvises til punkt 222-230, hvor reglerne er nærmere beskrevet.

Det er, som anført, efter § 54, stk. 1, en betingelse for at yde lån til betaling af beboerindskud til en bolig i alment byggeri, at lejligheden første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere.

Ved ombygning af boliger foretaget efter dette ibrugtagningstidspunkt, sondres mellem omfattende ombygning/renovering og ombygning med nybyggerifinansiering i medfør af lov om almene boliger m.v.

Der vil som udgangspunkt ikke kunne ydes beboerindskudslån til en bolig, der er ibrugtaget før dette tidspunkt, uanset om boligen efterfølgende er blevet gennemgribende renoveret.

Hvis finansiering af en ombygning er foretaget i et omfang svarende til nybyggerifinansiering efter lov om almene boliger m.v., vil det fastsatte ibrugtagningstidspunkt ikke i sådanne tilfælde være til hinder for, at der kan ydes beboerindskudslån.

Indkomstgrænser for ydelse af pligtlån

275. Indkomstgrænser for, hvilke husstande der er berettigede til beboerindskudslån, fremgår af § 56.

Der gælder forskellige indkomstgrænser for berettigelse til pligtlån til beboelseslejligheder, til enkeltværelser og til den af § 54, stk. 3, omfattede personkreds i ældreboliger.

Ret til efter ansøgning at opnå lån til betaling af beboerindskud til beboelseslejligheder tilkommer boligtagere, hvis husstandsindkomst på indflytningstidspunktet ikke overstiger et beløb svarende til den samlede pension, som tilkommer et folkepensionistægtepar som grundbeløb og tillæg til pension i medfør af lov om social pension, § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, med et tillæg af 5 pct., jf. § 56, stk. 1. Det særlige tillæg pr. 1. januar 1994, der ydes til enlige pensionister efter § 4, stk. 2, i lov nr. 497 af 30. juni 1993 om ændring af lov om social pension m.v., medregnes ikke ved fastlæggelsen af indkomstgrænsen.

Lån til betaling af beboerindskud til enkeltværelser skal ydes til boligtagere, hvis husstandsindkomst på indflytningstidspunktet ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist i medfør af § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, i lov om social pension med tillæg af 5 pct., jf. § 56, stk. 2.

Den husstandsindkomst, som skal sammenlignes med lovens indkomstgrænse for det pågældende år, opgøres som udgangspunkt efter lovens § 8, jf. kapitel 2. Til brug for

indkomstopgørelsen efter § 56 tillægges fra 1. januar 2000 et beløb på 25.000 kr. for hvert af de første 4 børn i husstanden.

Baggrunden herfor er, at der i forbindelse med indførelsen af den nye boligstøtteberegning BS-2000 fra 1. januar 2000 er sket en omlægning af de hidtidige børnefradrag i indkomsten til et tillæg til progressionsgrænsen ved beregning af boligsikring og boligydelse. Den samtidige ændring af indkomstopgørelsen vedrørende beboerindskudslån efter § 56 indebærer, at omlægningen af børnefamiliernes husstandsindkomst ikke tilsvarende begrænser muligheden for at opnå pligtlån.

I tilfælde, hvor en udlejningsejendom ombygges til ældreboliger, og hvor lejeren derved bliver forpligtet til at betale beboerindskud til sin ombyggede lejlighed, ydes beboerindskudslån uanset boligtagerens husstandsindkomst, jf. § 56, stk. 3. Det bemærkes, at den tidligere ældreboliglovs § 16 og lov om almene boliger, § 74, indeholder hjemmel til kommunal betaling af beboerindskud i sådanne situationer. Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvilket af de to sæt lovregler, der finder anvendelse.

Husstandsindkomstgrænserne udmeldes årligt af Socialministeriet.

Lån til unge i bofællesskab

276. Der kan ydes lån til betaling af den forholdsmæssige andel af beboerindskud til 3 eller flere unge, som nævnt i lov om almene boliger m.v., § 52, stk. 1, der i fællesskab

lejer en almen bolig med 3 eller flere beboelsesrum, jf. § 57.

Det fremgår af § 52, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., at bestemmelsen omfatter unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov herfor.

Beboerindskudslån ydes til den enkelte unges forholdsmæssige andel af beboerinskuddet.

Det er den enkeltes indkomstforhold, der er afgørende for retten til at opnå lån til betalingen af den forholdsmæssige andel.

Husstandsindkomstgrænsen svarer til den i § 56, stk. 2, fastsatte grænse for lån til betaling af beboerinskud i enkeltværelser, og lån skal således ydes, hvis den enkelte boligtagers husstandsindkomst ved indflytning ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist i medfør af § 49, stk. 1, nr. 1 og 3, i lov om social pension med tillæg af 5 pct.

Hvis således tre unge i fællesskab har lejet en lejlighed, og den ene lejers indkomst ligger over indkomstgrænsen, ydes der lån til de to øvrige lejeres betaling af de pågældendes forholdsmæssige andel af indskuddet.

Tilfælde, hvor beboerindskudslån kan eller skal nægtes

277. Det forudsættes, at der ansøges om lån i tilknytning til indflytningstidspunktet.

Det påhviler kommunalbestyrelsen at yde lån, hvis indkomstbetingelserne herfor er opfyldt.

Ansøgning om beboerindskudslån kan i visse tilfælde afvises, hvor lånsøgerens økonomiske og personlige forhold tilsiger dette, eller i tilfælde, hvor den pågældende i forvejen har et uafviklet beboerindskudslån, jf. § 55.

Lån til betaling af beboerindskud skal afslås, hvis låntageren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af låntagerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet.

Formålet med undtagelsesbestemmelsen er at sikre, at lån ikke ydes i tilfælde, hvor dette ikke kan anses som rimeligt begrundet i ansøgerens forhold.

Bestemmelsen kan anvendes, hvor der foreligger ganske særlige omstændigheder begrundet i ansøgerens forhold, f.eks. når ansøgeren selv disponerer over de nødvendige midler, eller hvis ansøgeren kun rent midlertidigt ligger under indkomstgrænsen. Et afgørende kriterium er, om ansøgeren på indflytningstidspunktet kan disponere over et beløb mindst svarende til beboerindskuddet.

Et afslag vil på denne baggrund ikke kunne begrundes med hensynet til boligbebyggelsens forhold, f.eks. en uønsket udvikling i sammensætningen af boligtagerne.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde beslutte kun at yde lånet delvist, eksempelvis hvor et beboerindskud er stort, og hvor ansøgeren har likvide midler af et ikke ubetydeligt omfang i forhold til indskuddet.

Der kan kun i helt klare tilfælde lægges vægt på, om en ansøger på et senere tidspunkt, f.eks. i forbindelse med salg af ejerlejlighed eller andelslejlighed, realisation af bogenstande eller bodeling, kommer til at disponere over de nødvendige midler, men dette kan eventuelt senere føre til krav om ekstraordinær tilbagebetaling af lånet, jf. punkt 278.

Hvis en boligsøgende har krav på beboerindskudslån, kan en låneansøgning ikke afslås med henvisning til, at indskuddet allerede er betalt, f.eks. med lånte midler for ikke at gå glip af boligen.

Også *ansøgerens boligforhold* skal indgå i bedømmelsen. Bor den pågældende således i forvejen i et ikke tidsbegrænset lejemål i en fuldt tilfredsstillende bolig inden for samme kommune eller byområde, skal låneansøgning afslås.

Ved vurderingen af, om to boliger ligger inden for samme byområde, kan der blandt andet lægges vægt på mulighederne for offentlig transport, transporttid samt det almindelige bosætningsmønster i et område. F.eks. må Københavns og Frederiksberg Kommuner og kommunerne i Københavns Amt samt i et vist omfang tilgrænsende kommuner i denne henseende opfattes som ét sammenhængende byområde.

Ekstraordinære transportproblemer for husstandens medlemmer kan undtagelsesvist føre til, at en hidtidig bolig må anses for at være utilfredsstillende, uanset den ligger inden for samme kommune eller byområde som den bolig, der søges beboerindskudslån til.

Ved vurderingen af, om den hidtidige bolig er fuldt tilfredsstillende, skal ikke alene boligens standard og størrelse i forhold til husstanden tages i betragtning, men også eventuelle særlige personlige forhold. Hvis det eksempelvis gennem en lægeerklæring kan dokumenteres, at forhold gør en flytning fra en hidtidig bolig nødvendig, og det samtidig kan sandsynliggøres, at den bolig, hvortil beboerindskudslån søges, er egnet for den pågældende, må beboerindskudslån ydes.

Hvis flytning står i forbindelse med ændrede arbejdsforhold, sygdom eller uddannelse, bør beboerindskudslån som udgangspunkt ydes.

I tilfælde, hvor en *ansøger skønnes ikke at ville være i stand til at betale lejen i den nye lejlighed*, skal kommunalbestyrelsen ligeledes afslå at yde beboerindskudslån. Dette gælder dog kun, såfremt der foreligger helt ekstraordinært dårlige økonomiske forhold. Det er ikke nok at henvise til, at ansøgeren er uden arbejde eller i øvrigt har beskedne økonomiske forhold, såfremt det må antages, at den pågældende ved hjælp af sine indkomster, herunder boligsikring, boligydelse, studiestøtte m.v., har mulighed for at betale lejen. Er dette tilfældet, kan kommunalbestyrelsen i hvert tilfælde afslå at yde lån, såfremt kommunen samtidig kan anvise den pågældende en billigere bolig, som må anses for passende i forhold til husstandens størrelse og sammensætning, til indflytning inden for en rimelig tid.

Lejlighedens størrelse i forhold til husstandsmedlemmernes antal kan ligeledes indgå i vurderingen, hvis det i øvrigt er muligt at anvise en mere passende bolig. Hvor der er

tvivl om husstandens størrelse, kan kommunen kræve dokumentation for husstandens størrelse.

I genhusningstilfælde bør der tages hensyn til boligtagerens ønske om beboerindskudslån til en lejlighed i samme kvarter.

Hvis kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligsikring eller boligydelse, jf. § 15, kan den ligeledes afslå at yde lån til betaling af beboerindskud.

Hvis derimod kommunalbestyrelsen i stedet som følge af særlige forhold træffer beslutning om at yde boligsikring eller boligydelse med et nedsat beløb, jf. § 15, kan kommunalbestyrelsen ikke med henvisning til boligstøttebestemmelserne nægte at yde lån til betaling af beboerindskud. Beboerindskudslån ydes efter reglerne om pligtlån i givet fald altid fuldt ud. Vedrørende § 15 henvises til punkt 96-98.

Beboerindskudslån kan afslås i tilfælde, hvor ansøgeren har en endnu ikke afviklet gæld på et tidligere beboerindskudslån.

I en situation, hvor en ægtefælle eller et husstandsmedlem har underskrevet gældserklæringen, og en ægtefælle eller et husstandsmedlem fortsætter lejemålet efter lejelovgivningens regler herom, kan beboerindskudslån til et nyt lejemål til den anden ægtefælle ikke nægtes med henvisning til det uafviklede lån.

Dette vil tillige være gældende ved ophævelse af registreret partnerskab, ved samlivsophævelse, eller hvor et tidligere husstandsmedlem fraflytter lejligheden.

Der er dog fortsat solidarisk hæftelse for det tidligere ydede beboerindskudslån, som de pågældende husstandsmedlemmer har underskrevet.

Forrentning og tilbagebetaling af pligtlån

278. Pligtlån til betaling af beboerindskud er rente- og afdragsfrie i 5 år. Lånet forrentes derefter med 4,5 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld og tilbagebetales således, at lånet med påløbne renter tilbagebetales i løbet af 10 år for lejligheder og i løbet af 5 år for enkeltværelser, jf. § 58.

Vedrørende vilkår for beboerindskudslån ydet før den 1. januar 1993 henvises nedenfor til punkt 289.

At lånet skal tilbagebetales i løbet af 10 år indebærer, at tilbagebetalingsperioden i alle tilfælde udstrækkes over en periode på 10 år uanset afdragenes størrelse, dvs. at lån afdrages ved regelmæssige betalinger over hele perioden.

Såfremt husstandsindkomstens størrelse eller væsentligt ændrede forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen med baggrund i en konkret vurdering af låntagerens forhold forlange, at rente- og afdragsfriheden ophører inden udløbet af perioden, at lånet afdrages over et kortere åremål eller eventuelt indfries med 12 måneders varsel, jf. § 58, stk. 4.

Kommunen er således berettiget til at holde øje med indkomstændringer og andre ændringer, som kan indgå i det skøn, kommunen kan udøve med hensyn til ophør af

rente- og afdragsfrihed. Rente- og afdragsfriheden ophører fra tidspunktet for kravets fremsættelse.

Kommunalbestyrelsen bør, når der vurderes at være grundlag herfor, undersøge, f.eks. i forbindelse med den årlige omberegning af boligstøtten, om der er indtrådt eller må forventes at indtræde en sådan indkomstfremgang, der kan betinge, at betaling af renter og afdrag skal påbegyndes før udløbet af 5-års perioden, eller om der er grundlag for at forlange lånet afdraget over et kortere åremål.

Til brug for kommunalbestyrelsens løbende vurdering af låneforholdene skal såvel låntager som administrator give fornødne oplysninger, f.eks. om husleje, husstandens størrelse og husstandsindkomst, fremleje/fremlån og hertil knyttede vilkår m.v.

I særlige undtagelsestilfælde kan kommunalbestyrelsen efterfølgende bevilge rente- og afdragsfrihed ud over de i loven fastsatte tidsrum, jf. § 58, stk. 3. Hertil kræves, at låntagerens husstandsindkomst og økonomiske forhold i særlig grad taler derfor.

Bestemmelsen forudsættes kun anvendt over for låntagere, hvis husstandsindkomst ligger under grænsen for opnåelse af rente- og afdragsfrit lån, og tager sigte på at gøre ordningen tilstrækkeligt rummelig over for økonomiske trangstilfælde.

De særlige lån, ydet til personer (ældre), der på grund af ombygning anvises en ældrebolig, jf. § 54, stk. 3, er rente- og afdragsfri i hele boperioden.

Lån til betaling af beboerindskud frivillige lån

279. Ud over de tilfælde, hvor kommunerne er forpligtigede til at yde lån til betaling af beboerindskud, kan kommunalbestyrelsen som en rent kommunal foranstaltning yde lån eller garanti for lån til beboerindskud efter generelle retningslinier, som kommunerne selv fastsætter de såkaldte frivillige lån, jf. §§ 59 og 60.

Lån kan kun ydes af den kommune, hvor boligen ligger. Er lejerens hidtidige bolig beliggende i en anden kommune, kan det dog aftales mellem kommunerne, at lån ydes af fraflytningskommunen. Har lejeren måttet fraflytte sin hidtidige lejlighed på grund af sanering eller byfornyelse, kan lån dog ydes af den hidtidige opholdskommune.

Vilkår for frivillige lån

280. Det er frit for kommunalbestyrelsen, om frivillige lån eller garanti for lån kan ydes.

Det er endvidere op til kommunalbestyrelsen, på hvilke vilkår lån eller garantier skal ydes. Det er således overladt til den enkelte kommunalbestyrelse inden for de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder lighedsgrundsætningen (der indebærer, at borgere behandles ens), at fastsætte generelle retningslinier for, hvornår og på hvilke vilkår frivillige lån eller garantier kan ydes i den pågældende kommune. En kommune skal anvende samme kriterier for tilflyttere som for personer, der hidtil har boet i kommunen med hensyn til, om frivillige lån ydes og på hvilke vilkår.

Det vil herefter alene bero på den aftale, der indgås mellem kommunen og låntageren, på hvilke vilkår det konkrete lån eller garanti er ydet.

Kommunalbestyrelsens afgørelse, herunder de til frivillige lån knyttede vilkår, kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed.

Det ydede lån til betaling af beboerindskud, depositum, forudbetalt leje og boligandel forfalder til tilbagebetaling ved lejeaftalens ophør eller andelens overdragelse.

Udlejeren skal indbetale låntagerens tilgodehavende til kommunen (långiveren), som herefter afregner med låntageren.

Anvendelsesområde for § 59

281. Kommunalbestyrelsen kan, jf. § 59, yde lån eller garanti for lån til beboerindskud i:

- 1) lejligheder og enkeltværelser i alment byggeri, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken,
- 2) ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner omfattet af tidligere gældende boligbyggerilovgivning med beboerfinansiering, såfremt der til disse ejendommers opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af tidligere boligbyggerilove,
- 3) ældreboliger, der er indrettet i henhold til lov om boliger for ældre og personer med handicap,
- 4) boliger, der er opført med støtte efter kapitel 12a i lov om boligbyggeri (kollektive bofællesskaber), og

5) lejligheder i byggeri som nævnt under 1) og 2), som kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. har lejet til personer i et bofællesskab. Der henvises for så vidt angår 4) og 5) til punkt 229.

Der er ingen indkomstmæssige begrænsninger for, hvilke boligsøgende en kommune kan yde lån eller garanti for lån efter bestemmelsen.

Anvendelsesområde for § 60

282. Kommunalbestyrelsen kan, jf. § 60, yde lån eller garanti for lån til betaling af forudbetalt leje, depositum eller boligandel i private andelsboligforeninger til husstande, der skal *rømme* en beboelseslejlighed efter § 36 i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Husstanden skal efter kommunalbestyrelsens skøn have behov for lånet med henblik på at opnå en efter forholdene passende bolig.

Lån efter § 60 kan ikke ydes til ejere, husstande, der får godtgørelse efter § 40 i lov om byfornyelse eller boligforbedring, eller lejere, der har indgået en tidsbestemt lejeaftale, og som ikke efter § 36 i lov om byfornyelse og boligforbedring opsiges til fraflytning inden udløbet af den aftalte lejetid, jf. § 60, stk. 2.

Vedligeholdelse af boligen/udbetaling af lån

283. Som nævnt ovenfor i punkt 272 er formålet med at yde støtte til betaling af beboerindskud efter lovens bestemmelser nøje knyttet til behovet for opnåelse af en

bolig. Men bestemmelserne tager samtidig sigte på at reducere kommunens tab på støtten.

Lån ydet til beboerindskud i medfør af kapitel 10 udbetales til boligorganisationen, jf. § 61.

I forbindelse med ydelse af beboerindskudslånet påhviler det administrator at påse, at et eventuelt normalstandsættelsesbeløb kun udbetales til en boligtager i det omfang, det modsvares af udførte istandsættelsesarbejder, samt at kommunens risiko for tab på støtten ikke forøges med vedligeholdelsesudgifter, der tilskrives slid på boligen før overtagelsen.

For så vidt angår slid på boligen i låneperioden, er det i § 61, stk. 5, fastsat, at hvor lån til betaling af beboerindskud ydes, kan lejerens forpligtelse til vedligeholdelse af boligen overtages af administrator (afdelingen) mod en af kommunalbestyrelsen godkendt forhøjelse af boligafgiften. Dette forhold skal fremgå af lejekontrakten.

Bestemmelsen omfatter den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse (til at male, lakere, hvidte og tapetsere), som påhviler lejereren efter § 66 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Formålet med hjemmelen i § 61, stk. 5, er at begrænse de istandsættelsesudgifter efter fraflytning, som ellers kunne forventes at blive modregnet i indskuddet.

Forhøjelse af lejen kan passende andrage et beløb svarende til det på tidspunktet for aftalens indgåelse fastsatte tillæg for delvis indvendig vedligeholdelse som angivet i

§ 10, stk. 4. Lejen forhøjes med 19,25 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau), når pligten til vedligeholdelse kun delvis påhviler lejeren, herunder i medfør af § 26 i lov om leje af almene boliger m.v.

Det bemærkes, at en ordning af denne karakter kun kan gennemføres i enighed mellem kommunalbestyrelsen og administrator. En ændring af ordningen forudsætter enighed mellem parterne, herunder boligtageren.

Der kan ikke uden udtrykkelig lovhjemmel stilles andre betingelser med henblik på at mindske kommunens økonomiske risiko ved ydelse af beboerindskudslån. Der kan herunder ikke stilles krav om, at en lejer, der bevarer vedligeholdelsespligten, skal deponere et månedligt beløb til senere vedligeholdelse eller til tilbagebetaling af lånebeløbet.

Afregning af beboerindskudslån

284. Ved lejemålets ophør forfalder lånet med påløbne renter til kontant betaling.

Fraflytning, der skyldes bytning med en anden lejer, betragtes som ophør af lejemålet med efterfølgende genudlejning.

Fraflytning, der skyldes fremleje i forbindelse med midlertidigt fravær, betragtes derimod ikke som ophør af lejemålet.

Hvor en af de i lovens § 57 omhandlede unge fraflytter den fælles lejlighed, vil der principielt være tale om lejeforholdets ophør, hvorved beboerindskudslånet forfalder. Alene den del, der vedrører den fraflyttede lejers forholdsmæssige andel af

beboerinskuddet, afregnes med kommunen. Denne andel overtages da af en efterfølgende lejer, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Såfremt der ikke indflytter en ny lejer, er de øvrige forpligtigede til at overtage denne del af beboerinskuddet.

For at sikre lånenes tilbagebetaling i tilfælde, hvor en ægtefælle eller et husstandsmedlem fortsætter lejeforholdet efter reglerne herom, eksempelvis ved en låntagers død, indtræder denne i den hidtidige boligtagers forpligtelse i henhold til låneforholdet. Ved § 61, stk. 4, er der hjemmel til at rejse kravet over for den pågældende.

Den oprindelige låntager, der fraflytter lejemålet, frigøres ikke fra sin betalingsforpligtelse for beboerinskudslånet, selvom en ægtefælle eller et husstandsmedlem fortsætter lejemålet og indtræder i den tidligere boligtagers forpligtelse i henhold til låneforholdet.

Ved lejemålets ophør skal administrator (selskabet) tilbagebetale kommunen beboerinskuddet.

Kommunalbestyrelsen må respektere, at administrator ifølge § 47 i lov om leje af almene boliger modregner sine krav over for den fraflyttende boligtager i samme omfang, som hvis boligtageren selv havde betalt indskuddet.

Kommunalbestyrelsen kan dog som långiver modsætte sig, at administrator (selskabet) ved afregning af indskuddet over for kommunen modregner krav, som kunne være

undgået ved rimelig agtpågivenhed fra administrators (selskabs) side. Kommunalbestyrelsen kan således modsætte sig, at administrator modregner boligafgiftsrestancer, der skyldes, at administrator (selskabet) ikke efter restancens opståen har taget retslige skridt til at ophæve lejemålet og udsætte den pågældende boligtager, medmindre administrator har truffet særlig aftale med kommunen.

*Nedbringelse af indskudslån ved nedsættelse af indskud i tidligere lette kollektive
boliger*

285. Efter § 73 i lov om almene boliger m.v. kan en boligorganisation nedsætte beboerindskuddet i almene boliger, der oprindeligt er opført som lette kollektivboliger. Kommunen yder efter lov om almene boliger m.v. garanti for boligorganisationens optagelse af indekslån, der anvendes til nedsættelse af indskuddet.

Det beløb, hvormed indskuddet nedsættes, udbetales til boligtageren. Hvis boligtageren har optaget beboerindskudslån, skal beløbet dog udbetales långiveren.

Når beboerindskud i en tidligere let kollektivbolig nedsættes efter den nævnte bestemmelse, og beboeren har optaget beboerindskudslån hos kommunen, skal boligorganisationen således indbetale nedsættelsesbeløbet til kommunen til nedbringelse af beboerindskudslånet.

Indeksregulering af beboerindskud

286. Ifølge den gældende lovgivning om almene boliger kan beboerindskud ikke indeksreguleres.

Boligtagere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975, bevarer dog retten til indeksregulering af deres beboerindskud til og med reguleringen på grundlag af reguleringspristallet for 1. januar 1975.

Ved fraflytning efter den 1. april 1975 beregnes indeksregulering således på grundlag af reguleringspristallet for januar 1975, og beboerindskuddet er låst fast til det beløb, det udgør på dette tidspunkt.

Såfremt der ved et lejemåls ophør bliver tale om indeksregulering af beboerindskud, fordeles indeksreguleringsbeløbet mellem kommunen og boligtageren i forhold til størrelsen af det oprindelige lån og størrelsen af de på tidspunktet for lejemålets ophør betalte og forfaldne afdrag.

Om afdrag er forfaldne, vil normalt afhænge af lånedokumentets bestemmelser herom, men hvor afdragsbetingelserne senere er ændret efter aftale mellem kommunen og boligtageren, er dette afgørende for fordelingen. Lovens fordelingsregel gælder i alle tilfælde, hvor låntager ikke i kraft af lånedokumentets formulering kan gøre krav på en større del af indeksreguleringen.

Pligtlån til indskud, depositum m.v. i forbindelse med ekspropriation

287. Lejere, der har ret til flyttegodtgørelse efter lejelovens § 85b, har ret til lån til den nye bolig til betaling af beboerindskud, forudbetalt leje, depositum eller andel i en privat andelsboligforening, jf. § 60a.

Flytтеgodtгørelse og lån til indskud m.v. gives til boligtagere, hvis hidtidige lejebolig opsiges som følge af ekspropriation eller et formål, hvortil den kunne være eksproprieret og som derfor har ret til at få anvist en erstatningsbolig. Ordningen gælder, uanset om der rent faktisk anvises en passende bolig, eller lejeren selv har skaffet sig en sådan.

Lån efter § 60a ydes, som det fremgår, til såvel alment som privat udlejningsbyggeri og til private andelsboliger.

Ansøgeren har ret til lån uanset husstandens indkomstforhold. Lånet er rente- og afdragsfrit. Lånet forfalder ved lejemålets ophør eller ved overdragelse af andelsbeviset. Udlejeren skal indbetale låntagerens tilgodehavende til kommunen, som herefter afregner med låntageren.

Inddrivelse og afskrivning af beboerindskudslån

288. Om forrentning af beboerindskudslån henvises til punkt 267 og 268.

Om inddrivelse og afskrivning henvises til punkt 264 og 270.

Beboerindskudslån ydet før den 1. januar 1993

§ 82 a. For støtte til betaling af beboerindskud ydet i medfør af kapitlerne 11 og 11 a i den indtil 1. januar 1993 gældende lov om individuel boligstøtte gælder fortsat de heri fastsatte bestemmelser.

289. For støtte til betaling af beboerindskud ydet i medfør af kapitlerne 11 og 11a i den indtil 1. januar 1993 gældende lov om individuel boligstøtte gælder fortsat de heri

fastsatte bestemmelser, jf. § 82a.

Efter § 51 i den indtil 1. januar 1993 gældende boligstøttelov var beboerindskudslån efter §§ 49 og 50, de såkaldte pligtlån, som hovedregel rente- og afdragsfri i 5 år, hvorefter de skulle tilbagebetales og forrentes i løbet af 10 år. Lån forblev dog rente- og afdragsfrie udover denne periode for to kategorier af låntagere, nemlig pensionister, der modtager boligydelse, og hvis indkomst er under en nærmere angivet grænse, og låntagere, der modtager sanerings- og byfornyelsesboligstøtte.

For sådanne lån er der stadig rente- og afdragsfrihed for boligydelsesmodtagere med en husstandsindkomst, der ikke overstiger den indkomstgrænse for beregning af grænsebeløb, der var fastsat i § 18 i den dagældende boligstøttelov. Beløbet var indtil 31. december 1992 fastsat til 111.500 kr. i 1988-niveau. Denne grænse svarer til den indkomstgrænse, der indtil udgangen af februar 1999 var fastsat i § 21, stk. 1, for beregning af grænsebeløb.

Dette beløb udgør i 1998- niveau 144.600 kr. og reguleres fortsat, jf. punkt 340.

Tilsvarende gælder for hidtidige modtagere af sanerings- og byfornyelsesboligstøtte, at der stadig gælder rente- og afdragsfrihed med hensyn til beboerindskudslån ydet inden den 31. december 1992.

Refusion vedrørende beboerindskudslån

290. Om statskassens refusion af beløb, som en kommune udlåner til beboerindskud, henvises til punkt 356.

Aftaler om mellemkommunal refusion efter § 76, stk. 3, omfatter ikke alene den løbende boligstøtte, men tillige beboerindskudslån.

Ifølge skattekontrollovens § 8 P, stk. 1, skal kommuner, der som led i deres virksomhed yder eller formidler udlån mod forrentning, til brug ved skatteligningen hvert år uden opfordring indberette de i § 8 P, stk. 2-4, nævnte oplysninger til skattemyndighederne.

I tilfælde, hvor kommunerne selv yder lån til betaling af beboerindskud, er disse omfattet af kommunernes indberetningspligt efter skattekontrollovens § 8 P, stk. 1. Efter denne lovs § 8 P, stk. 5, skal den oplysningspligtige inden 1. februar i året efter det kalenderår, oplysningen vedrører, underrette låntageren om de indberettede oplysninger.

Kommunerne skal ikke oplyse om lån sikret med kommunegaranti, idet disse oplysninger indberettes af det pengeinstitut, der yder lånet.

Da baggrunden for indberetningspligten primært er skattemyndighedernes ønske om at få oplyst fradragsberettigede renter, skal rentefri lån til beboerindskud mv. ikke indberettes.

Om de oplysninger, der skal indberettes, og om fremgangsmåden og frist mv. for indberetningen henvises til skattekontrollovens § 8 P og til Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 1251 af 13. december 1996 med senere ændringer samt Statsskattedirektoratets vejledning om indberetning til rentekontrolordningen.

Lån til betaling af indskud m.v. i kommunalt anviste boliger i privat udlejningsbyggeri

§ 64 a. Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på personer, der af kommunalbestyrelsen er anvist en bolig i privat udlejningsbyggeri, jf. lov om kommunal anvisningsret eller i en privat andelsboligforening, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 64 b. Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56, stk. 1, ydes efter ansøgning lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende vedrørende en beboelseslejlighed, hvortil der er sket anvisning i medfør af bestemmelserne i lov om kommunal anvisningsret, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lån kan ikke ydes til et beløb, der overstiger et halvt års leje.

§ 64 c. Til personer, der ikke opfylder betingelserne efter § 64 b, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af indskud eller forudbetaling som nævnt i § 64 b.

§ 64 d. For lån ydet i medfør af § 64 b finder § 58, stk. 1, 3, 4 og 5, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lån ydet i medfør af dette kapitel finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Af de udlånsmidler, der er fornødne til lån efter § 64 b, der ydes til flygtninge, jf. § 65, stilles 100 pct. til kommunens rådighed af staten. Udlånsmidler til lån efter § 64 c, der ydes til flygtninge, jf. § 65, stilles til kommunens rådighed af staten med halvdelen.

291. Boligstøttelovens kapitel 10a om lån til betaling af indskud i kommunalt anviste boliger i privat udlejningsbyggeri indeholder en række regler for at opnå lån/garanti for lån til betaling af beløb, som skal betales ved indflytning i privat udlejningsbyggeri *som følge af en aftale efter lov om kommunal anvisningsret*. Lån kan endvidere ydes til indskud, depositum mv. i tilfælde, hvor en person af kommunen anvises en privat andelsbolig som lejebolig efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger eller efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Indskudslån m.v. til kommunalt anviste boliger i privat udlejningsbyggeri ydes med udgangspunkt i de samme regler, som er gældende for almindelige beboerindskudslån. Der sondres i kapitel 10a, som det er gældende ved beboerindskudslån i øvrigt, mellem *pligtlån*, jf. § 64b, og *frivillige lån*, jf. § 64c.

Lov om kommunal anvisningsret

292. Med lov nr. 281 af 27. april 1994 om kommunal anvisningsret gives kommunerne mulighed for at erhverve en anvisningsret til private udlejningsejendomme, således at der på denne måde stilles boliger i private udlejningsejendomme til disposition for kommunen til løsning af boligsociale problemer.

Loven bygger på frivillighed, idet kommunerne blot gives hjemmel til at indgå aftaler om anvisningsret til et vist antal lejemål i en privat udlejningsejendom mod en godtgørelse. Staten refunderer kommunens udgifter til godtgørelse i et fastlagt omfang.

Loven overfører de eksisterende ordninger om kommunens betaling af lejetab og garanti for lejerens eventuelle forpligtelser, samt vedrørende lejerens mulighed for at opnå beboerindskudslån, der findes i relation til det almene byggeri, til lejemål indgået som følge af anvisning efter denne lov.

Der kan ikke indgås aftaler om statsligt, amtskommunalt eller kommunalt udlejningsbyggeri.

Loven trådte i kraft 29. april 1994.

Anvisning i private andelsboliger

293. Ved lov nr. 404 af 31. maj 2000 har kommunerne fra 3. juni 2000 fået adgang til at købe hver tiende støttede private andelsbolig, efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboligforeninger. Kommunen kan videresælge eller udleje disse boliger til boligsøgende som led i løsningen af boligsociale opgaver.

For eksisterende andelsboligforeninger er ordningen frivillig. Ved tilsagn til nye støttede andelsboligforeninger, som omfatter flere end 10 boliger, skal kommunen stille krav om, at hver 10. ledige bolig tilbydes kommunen. Kommunen vælger herefter konkret, om den vil gøre brug af sin anvisningsret.

Kommunen kan endvidere indgå aftale med ustøttede private andelsboligforeninger om anvisningsret til boliger i foreningen.

Pligtlån til betaling af indskud i anviste boliger

294. Ved kommunalbestyrelsens afgørelse af, om der er pligt til at yde en ansøger lån til betaling af indskud m.v., gælder i relation til leje, husstandsindkomst og husstandssammensætning samt tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen kan afslå at yde lån, samme regler som for andre ansøgere. Om pligtlån henvises til punkt 274-278.

Pligtlån, jf. § 64b, skal ydes til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende i privat udlejningsbyggeri, hvor kommunalbestyrelsen har indgået en aftale om køb af anvisningsret, og hvor anvisning af bolig er sket i medfør af denne aftale. Lån skal endvidere ydes, hvor en person af kommunen anvises en privat andelsbolig som lejebolig efter ovennævnte anvisningsregler.

Ved indflytning i privat udlejningsbyggeri er det sædvanligt, at der skal betales et beløb ud over den egentlige leje. Beløbet betegnes ofte som indskud eller depositum, der normalt er et beløb, der henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning eller som forudbetalt leje til dækning af leje i opsigelsesperioden.

Da det i lejelovgivningen er fastsat, at depositum og forudbetalt leje hver især ikke kan overstige 3 måneders leje, er lånebeløbet begrænset til 6 måneders leje.

Der kan ikke ydes lån til enkeltværelser, ligesom der ikke kan ydes lån til unge, der i fællesskab lejer en bolig, eller personer, der bor i bofællesskab, jf. §§ 56, stk. 2, 56a og

57.

For lån efter § 64b finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse. Ejeren af de anviste boliger sidestilles med boligorganisationen i § 61 for lån til boliger ydet efter kapitel 10a. Dette indebærer, at lånet udbetales til ejeren, der efter lejerens fraflytning skal tilbagebetale den del af beløbet, der ikke er anvendt til istandsættelse, til kommunen.

Tilbagebetaling af pligtlån til anviste boliger

295. Lån til husstande, der har fået anvist bolig af kommunalbestyrelsen i privat udlejningsbyggeri, udbetales til udlejeren. Pligtlån er rente- og afdragsfri i 5 år. Herefter tilbagebetales lånet i løbet af 10 år og forrentes med 4,5 pct. af den til enhver tid værende restgæld.

Vedrørende tilbagebetaling gælder i øvrigt de samme bestemmelser, som gælder for tilbagebetaling af pligtlån til beboerindskud i alment byggeri, jf. § 64d, stk. 1. Der henvises til punkt 278.

Frivillige lån til anviste boliger

296. I tilfælde, hvor en kommune ikke har pligt til at yde et lån til betaling af indskud m.v., kan kommunalbestyrelsen beslutte at yde lån eller garanti for et lån, idet vilkårene herfor fastsættes af kommunalbestyrelsen, jf. § 64c.

Som det er gældende for frivillige lån til beboerindskud i det almene byggeri, jf. §§ 59 og 60, er det frit for kommunen, om frivillige lån eller garanti for lån skal ydes efter § 64c, og på hvilke vilkår eller garantier lånet skal ydes. Der henvises til punkt 280.

For lån eller garanti for lån efter § 64c finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse. Ejereren af de anviste boliger sidestilles med boligorganisationen i § 61 for lån til boliger ydet efter kapitel 10a. Dette indebærer, at lånet udbetales til ejeren, der efter lejerens fraflytning skal tilbagebetale den del af beløbet, der ikke er anvendt til istandsættelse, til kommunen.

Refusion

297. Vedrørende kommunernes refusion fra staten på ydelser efter kapitel 10a henvises til punkt 354.

Garanti for lejetab og fraflytningsudgifter i anviste boliger

298. Lov om kommunal anvisningsret indeholder i § 5, stk. 2, en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen hæfter for eventuelle lejetab i forbindelse med kommunens anvisning af lejligheder i private udlejningsejendomme. Kommunalbestyrelsen hæfter endvidere for den anviste lejers eventuelle kontraktmæssige forpligtelser til istandsættelse af boligen ved fraflytning.

Den kommunale garanti for disse udgifter er uafhængig af, om der efter reglerne i kapitel 10a i boligstøtteleven er ydet lån eller garanti for lån til indskud, og følger således af den kommunale anvisningsret. Der henvises derfor til »Vejledning om kommunal anvisningsret i private udlejningsejendomme, Bygge- og Boligstyrelsen, august 1994.«

Lån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger

§ 64 e. Efter bestemmelserne i § 55 og § 56, stk. 1 og 2, ydes efter ansøgning lån til betaling af depositum i ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje. Lån kan ikke ydes til beløb, der overstiger 3 måneders leje.

§ 64 f. Til personer, der ikke er omfattet af § 64 e, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af depositum som nævnt i § 64 e.

§ 64 g. For lån ydet i medfør af § 64 e finder § 58 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lån ydet i medfør af dette kapitel finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse.

299. I tidligere (tidssvarende) plejehjem og beskyttede boliger, der er omdannet til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143a i lov om almene boliger, efter lov nr. 402 af 6. juni 2002, kan der ikke opkræves beboerindskud, idet et sådant ikke indgår som en del af byggeriets finansiering. Efter lov om leje af almene boliger, kan der opkræves depositum ved en lejers indflytning i sådanne boliger.

I tidligere (tidssvarende) plejehjem og beskyttede boliger, der er omdannet til ustøttede private plejeboliger, kan efter lov om leje tilsvarende opkræves depositum. Forudbetalt leje kan ikke opkræves.

Boligstøttelovens kapitel 10b indeholder regler om lån til betaling af depositum ved indflytning i sådanne boliger efter samme regler som gælder for lån til betaling af

beboerindskud i almene boliger, jf. §§ 55 og 56. Lån kan ydes uanset bebyggelsens oprindelige ibrugtagningstidspunkt.

Pligtlån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger

300. Efter § 64e ydes pligtlån til depositum i ustøttede plejeboliger med eget køkken ligesom beboerindskudslån til boliger med køkken, hvis husstandsindkomsten ved indflytningen ikke overstiger et beløb svarende til den samlede pension, som tilkommer et pensionistægtepar som grundbeløb og tillæg, jf. den gældende boligstøttelovs § 56, stk. 1.

Lån til depositum i ustøttede plejeboliger uden eget køkken ydes ligesom beboerindskudslån, hvis husstandsindkomsten ved indflytningen ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist som grundbeløb og tillæg, jf. den gældende boligstøttelovs § 56, stk. 2.

Der henvises til kapitel 15 med hensyn til de nærmere regler for afslag, forrentning, tilbagebetaling m.v.

Frivillige lån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger

301. Efter § 64 f kan kommunen på samme måde som for beboerindskudslån efter § 59 yde frivillige lån eller garanti for lån til depositum i ustøttede plejeboliger til personer, hvis indkomst overstiger indkomstgrænsen for pligtlån.

Der henvises nærmere til punkt 279-282.

Kapitel 16

Lån til betaling af indskud m.v. til flygtninge

Indledning

§ 65. Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på personer, der søger om boligstøtte inden for de første 3 år efter, at de har fået opholdstilladelse efter en af følgende bestemmelser:

- 1) Udlændingelovens §§ 7 eller 8,
- 2) udlændingelovens § 9 b,
- 3) udlændingelovens § 9 c, stk. 1, i umiddelbar forlængelse af en opholdstilladelse efter § 9 b,
- 4) udlændingelovens § 9, stk. 1, nr. 1 eller 2, som følge af tilknytning til en i Danmark fastboende person, når denne person selv har fået opholdstilladelse efter en af de bestemmelser, der er nævnt i nr. 1-3, eller når tilknytningen kan tilbageføres til en sådan person, eller
- 5) udlændingelovens § 9 c, stk. 1, når tilladelsen er givet til personer over 18 år, hvis fader eller moder har fået opholdstilladelse efter en af de bestemmelser, der er nævnt i nr. 1,
- 6) udlændingelovens § 9 c, stk. 1, når tilladelsen er meddelt en ægtefælle til eller et barn af en person med opholdstilladelse som nævnt i nr. 2 og 3,
- 7) udlændingelovens § 9 c når tilladelsen er meddelt en asylsøgende udlænding,

- 8) udlændingelovens § 9 c, stk. 1, når tilladelsen er givet som følge af tilknytning til en mindreårig asylsøgende udlænding, som har fået opholdstilladelse efter udlændingelovens § 7 eller § 9 c, eller
- 9) udlændingelovens § 9 c eller § 9 e efter at være meddelt afslag på ansøgning om opholdstilladelse efter udlændingelovens § 7.

§ 66. Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56 ydes efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til disse sidste ejendommers opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af lov om boligbyggeri, kapitel 12 eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, kapitel 6.

Stk. 2. Lån efter reglerne i § 57 ydes til 3 eller flere, der i fællesskab lejer en bolig med 3 eller flere beboelsesrum, når mindst halvdelen af beboerne er omfattet af dette kapitel. Lån ydes til den enkelte lejers forholdsmæssige del af beboerinskuddet.

§ 67. Efter bestemmelserne i §§ 55, 56 og 66 ydes efter ansøgning lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende vedrørende en beboelseslejlighed i andet byggeri end det i § 66, stk. 1, nævnte. Lån kan ikke ydes til beløb, der overstiger et halvt års leje.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse vedrørende enkeltværelser, der ikke er en del af udlejerens lejlighed eller af det en- eller tofamilieshus, hvor udlejeren bor.

§ 68. Til personer, der ikke opfylder betingelserne efter §§ 66 og 67, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af indskud eller forudbetaling som nævnt i §§ 66 og 67.

Stk. 2. Lån eller garanterede lån i henhold til stk. 1 skal tilbagebetales i løbet af højst 10 år. Hvor forholdene taler derfor, kan lån dog ydes rente- og afdragsfrit.

§ 69. For lån ydet i medfør af §§ 66 og 67 finder § 58 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lån ydet i medfør af dette kapitel finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse.

302. Boligstøttelovens kapitel 11 om lån til betaling af indskud m.v. til flygtninge indeholder en række særregler, der udvider låneadgangen for at opnå lån/garanti for lån til betaling af beløb, som skal betales ved indflytning, henholdsvis fraflytning, i privat udlejningsbyggeri m.v. samt alment boligbyggeri uanset opførelsestidspunktet.

Beboerindskudslån m.v. til flygtninge ydes med udgangspunkt i de samme regler, som er gældende for almindelige beboerindskudslån. Der sondres i kapitel 11, som det er gældende ved beboerindskudslån i øvrigt, mellem *pligtlån*, jf. §§ 66 og 67, og *frivillige lån*, jf. § 68.

Der henvises i øvrigt til kapitel 12 om boligstøtte til bofællesskabsdeltagere.

Flygtninge

303. Den flygtningegruppe, der kan opnå lån efter kapitel 11, er personer, der søger om boligstøtte inden for de første 3 år efter, at de har fået opholdstilladelse efter en af de

bestemmelser i udlændingeloven, der er nævnt i lovens § 65.

Bestemmelsen er ændret med virkning for udlændinge, der har søgt opholdstilladelse

1. juli 2002 eller senere:.

Flygtninge, jf. boligstøttelovens § 65:	
§ 65, nr. 1 Udlændingelovens § 7:	Konventionsflygtninge og flygtninge med beskyttelsesstatus
§ 65, nr. 1 Udlændingelovens § 8:	Flygtninge, der kommer til Danmark som led i en international aftale
§ 65, nr. 2 Udlændingelovens § 9 b:	Udlændinge med humanitær opholdstilladelse
§ 65, nr. 3 Udlændingelovens § 9 c, stk. 1, efter § 9 b:	Udlændinge der får opholdstilladelse af særlige grunde i umiddelbar forlængelse af en humanitær opholdstilladelse
§ 65, nr. 4 Udlændingelovens § 9, stk. 1, nr. 1 eller 2:	Familiesammenførte ægtefæller over 24 år samt børn
§ 65, nr. 5 Udlændingelovens § 9 c, stk. 1:	Personer over 18 år med opholdstilladelse af særlige grunde, hvis den pågældendes far eller mor har opholdstilladelse som flygtninge
§ 65, nr. 6 Udlændingelovens § 9 c, stk. 1:	Opholdstilladelse af særlige grunde meddelt til en ægtefælle til eller et barn af en person med opholdstil-

	<p>ladelse efter de bestemmelser i udlændingeloven, der fremgår af boligstøttelovens § 65, nr. 2 eller 3</p>
<p>§ 65, nr.7 Udlændingelovens § 9 c:</p>	<p>Opholdstilladelse af særlige grunde meddelt til udlændinge, der har været asylansøgere (herunder uledsagede flygtningebørn)</p>
<p>§ 65, nr. 8 Udlændingelovens § 9 c, stk. 1, eller § 9 c:</p>	<p>Opholdstilladelse af særlige grunde meddelt til forældre og søskende til uledsagede flygtningebørn, hvor barnet selv tidligere har fået opholdstilladelse efter udlændingelovens § 7 eller § 9, c</p>
<p>§ 65, stk. 9 Udlændingelovens § 9 c eller § 9e efter § 7:</p>	<p>Udlændinge, der har fået opholdstilladelse af særlige grunde eller opholdstilladelse til visse statsborgere fra det tidligere Jugoslavien eller Kosovoprovinsen efter at være meddelt afslag på ansøgning om opholdstilladelse efter § 7. Udlændinge fra det tidligere Jugoslavien, der efter en midlertidig opholdstilladelse har fået afslag på asyl.</p>

Flygtninge, der har fået eller søgt opholdstilladelse før 1. juli 2002.:

<p>Flygtninge, jf. boligstøttelovens § 65:</p>	

Udlændingelovens § 7:	Konventionsflygtninge og de facto-flygtninge
Udlændingelovens § 8:	Flygtninge, der kommer til Danmark som led i en international aftale
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 2:	Udlændinge med humanitær opholdstilladelse
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 4:	Udlændinge, der har fået opholdstilladelse af særlige grunde i umiddelbar forlængelse af en humanitær opholdstilladelse
Udlændingelovens § 9, stk. 1, nr. 2-4:	Familiesammenførte ægtefæller, børn og forældre
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 4:	Personer over 18 år med opholdstilladelse af særlige grunde, hvis den pågældendes far eller mor har opholdstilladelse som flygtninge
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 4:	Opholdstilladelse af særlige grunde meddelt til udlændinge, der har været asylansøgere (herunder uledsagede flygtningebørn)
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 4:	Opholdstilladelse af særlige grunde meddelt til forældre og søskende til uledsagede flygtningebørn, hvor barnet selv tidligere har fået opholdstilladelse efter udlændingelovens §§ 7 eller 9, stk. 2, nr. 4
Udlændingelovens § 9, stk. 2:	Udlændinge, der har fået opholdstilladelse efter § 9, stk. 2, efter at være meddelt

	afslag på ansøgning om opholdstilladelse efter § 7. (Herunder bosniske flygtninge med opholdstilladelse efter § 9, stk. 2, nr. 5 og personer fra Serbien-Montenegro m.v. med opholdstilladelse efter § 9, stk. 2, nr. 6).
Udlændingelovens § 9, stk. 2, nr. 7	Udlændinge mellem 18 og 25 år, der har fået opholdstilladelse ved ægtefællesammenføring, idet ægteskabet eller samlivsforholdet utvivlsomt må anses for indgået efter den herboendes eget ønske.

Pligtlån til betaling af beboerindskud

304. Ved kommunalbestyrelsens afgørelse af, om der er pligt til at yde en ansøger (flygtning) lån til betaling af indskud m.v., gælder i relation til leje, husstandsindkomst og husstandssammensætning samt tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen kan afslå at yde lån, samme regler som for andre ansøgere. Om pligtlån henvises til punkt 274-278.

Pligtlån til almennyttigt boligbyggeri

305. Området for pligtlån, jf. § 66, omfatter i forhold til almindelige beboerindskudslån (pligtlån) alle almene boliger med og uden køkken, herunder også ungdomsboliger uden eget køkken.

Kommunalbestyrelsen har pligt til efter de særlige regler at yde lån til betaling af beboerindskud i almennyttigt byggeri uanset opførelsestidspunkt.

Flere unge flygtninge vil i almennyttigt byggeri kunne opnå lån til en forholdsmæssig del af det samlede beboerindskud, såfremt de i fællesskab lejer en lejlighed med 3 eller flere beboelsesrum, jf. § 66, stk. 2.

Unge flygtninge anses i øvrigt at opfylde betingelserne i lov om almene boliger m.v., § 52, stk. 1, og er dermed berettiget til en ungdomsbolig, jf. henvisning i § 66, stk. 2, til § 57 og vejledningens punkt 276.

Mindst halvdelen af bofællesskabets beboere skal bestå af flygtninge, det vil sige personer, der søger om boligstøtte inden for de første 3 år efter, at de har fået opholdstilladelse efter bestemmelserne i udlændingelovens §§ 7, 8 og 9, stk. 2, nr. 2.

Ved mindst halvdelen forstås mindst 2, når boligfællesskabet består af 3 eller mindst 3, når bofællesskabet består af 5.

Lånet ydes i henhold til reglerne om enkeltværelser, jf. § 56, stk. 2, og ydes til den enkelte lejers forholdsmæssige andel af beboerinskuddet.

Pligtlån til privat udlejningsbyggeri

306. Pligtlån skal tillige ydes til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende i ikke-almment byggeri, typisk privat eller kommunalt udlejningsbyggeri. Det er uden betydning, om beboelseslejligheden er beliggende i etagebyggeri eller f.eks. er et fritliggende parcelhus.

Ved fremleje af en lejlighed vil der kunne ydes lån til forudbetaling af leje, depositum eller lignende.

Ved indflytning i privat udlejningsbyggeri er det sædvanligt, at der skal betales et beløb ud over den egentlige leje. Beløbet kaldes ofte indskud eller depositum og er normalt et beløb, der henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning eller forudbetalt leje.

Da det i lejelovgivningen er fastsat, at depositum og forudbetalt leje hver især ikke kan overstige 3 måneders leje, er lånebeløbet begrænset til 6 måneders leje.

Efter § 66 kan tillige ydes lån til betaling af depositum og/eller forudbetalt leje til bofællesskaber i privat udlejningsbyggeri, når mindst halvdelen af beboerne er flygtninge, jf. § 65.

Lån ydes efter reglerne i § 56, stk. 2, til den enkelte lejers forholdsmæssige andel af depositum og/eller forudbetalt leje.

Vedrørende betingelser for antal beboere og lejlighedens størrelse gælder tilsvarende som for bofællesskaber i alment byggeri, jf. ovenfor punkt 305.

Der kan ydes lån til betaling af depositum og/eller forudbetalt leje til enkeltværelser i privat byggeri, når enkeltværelset ikke er en del af udlejerens lejlighed eller af det én- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lånet, der ikke kan overstige et halvt års leje, ydes efter reglerne i § 56, stk. 1.

Tilbagebetaling af pligtlån

307. Lån til flygtningehusstande udbetales til udlejeren eller boligselskabet.

Pligtlån til såvel alment som andet byggeri er rente- og afdragsfri i 5 år.

Herefter tilbagebetales lånet i løbet af 10 år og forrentes med 4,5 pct. af den til enhver tid værende restgæld.

Vedrørende tilbagebetaling gælder i øvrigt de samme bestemmelser, som gælder for tilbagebetaling af pligtlån i alment byggeri i øvrigt. Der henvises til punkt 278.

Garanti for forpligtelser ved flygtnings fraflytning i privat udlejningsbyggeri

§ 70. Når en person opnår lån eller garanti for lån efter § 67 eller opnår lån eller garanti for lån efter § 68 i andet byggeri end det i § 66, stk. 1, nævnte, yder kommunalbestyrelsen efter ansøgning garanti for opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Garantibeløbet vedrørende de enkeltværelser, der er nævnt i § 67, stk. 2, kan ikke overstige et halvt års leje. Garantien ydes kun til den del af de kontraktmæssige forpligtelser, der overstiger forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende.

Stk. 2. Skyldige beløb tilbagebetales til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

308. Når en flygtning opnår lån eller garanti for lån til betaling af forudbetalt leje eller depositum i *privat udlejningsbyggeri*, skal kommunalbestyrelsen efter ansøgning yde garanti for opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til istandsættelse af boligen ved fraflytning, jf. § 70.

Garantien omfatter både beboelseslejligheder og enkeltværelser i privat byggeri.

Ansøgningen om garantierklæring skal indgives i forbindelse med flygtningens indflytning. Det forudsættes, at der oprettes en garantierklæring for hvert enkelt lejemål.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at yde den nævnte garanti, når udlejeren søger om den i forbindelse med flygtningens indflytning.

Under hensyn til, at garanti gives til sikkerhed for lejerens betaling for istandsættelse, og at det er lejeren, der skal tilbagebetale de beløb, kommunen udbetaler, såfremt garantien bliver aktuel, vil det tillige være en betingelse for kommunalbestyrelsens forpligtelse til at yde garanti, at lejeren har underskrevet en ansøgning om garantien.

Garantien dækker opfyldelsen af kontraktmæssige forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning, dog kun for så vidt forudbetalt leje, depositum eller indskud ikke kan dække.

Garantien dækker ikke lejerestancer. Hele det indbetalte depositum og/eller den forudbetalte leje skal trækkes fra istandsættelsesudgifterne, før garantien bliver aktuel for et eventuelt resterende beløb.

Loven indeholder ingen regler om bortfald af garantiforpligtelsen dvs. at kommunen efter lejerens fraflytning om fornødent må indfri sin garantiforpligtelse også i de tilfælde, hvor ejeren kunne have ophævet lejemålet efter § 93, stk. 1, litra e, i lejeloven (hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden

ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand), og hvor istandsættelsen bliver meget dyr netop som følge af denne vanrøgt.

Efter lejelovgivningen kan en lejer ikke forpligtes til at aflevere en lejlighed i bedre stand, end den var ved lejerens indflytning, og kommunalbestyrelsen bør ved ydelse af garanti for istandsættelsesomkostningerne være opmærksom på det lejedes forfatning og eventuelt være flygtningen behjælpelig med at tilvejebringe det fornødne bevismateriale.

En lejer kan endvidere kun påberåbe sig mangler ved det lejede, hvis lejereren gør dem gældende over for udlejer 14 dage efter indflytningen. Flygtningen bør gøres opmærksom på dette forhold, idet manglernes udbedring ved fraflytning ellers vil påhvile flygtningen og være dækket af garantien.

Indfrielse af garantiforpligtelsen

309. Skyldige beløb tilbagebetales til kommunen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Tilpasning af afdragsordningen til skyldnerens økonomiske forhold beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

Såfremt garantiforpligtelsen bliver aktuel, gælder den almindelige inddrivelseshjemmel, jf. § 49, stk. 2, dvs. at beløbet kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af personlige skatter via den kommunale pantefoged.

Krav på udløste garantibeløb forrentes fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen påbegynder retsforfølgning til betaling af gælden, jf. lov om renter ved forsinket betaling.

Krav på udløste garantibeløb er omfattet af samme forældelsesfrist som øvrige krav på tilbagebetaling af boligstøtte, jf. punkt 271.

Garanti for forpligtelser ved flygtningses fraflytning i alment boligbyggeri

310. I lov om almene boliger m.v., § 62, er for alment byggeri fastsat regler om kommunernes forpligtelser i forbindelse med flygtningses fraflytning, der til en vis grad svarer til reglen herom i boligstøtteloven.

Reglerne gælder for boligselskabernes udlejning til flygtninge som nævnt i boligstøttelovens § 65. Efter bestemmelsen skal kommunalbestyrelsen godkende hver enkelt udlejning til flygtningeoverdragelse, men kommunalbestyrelsen kan kun afvise en boligsøgende flygtning, hvis kommunen efter reglerne i lov om individuel boligstøtte kan afslå at yde støtte.

Såfremt kommunen har godkendt udlejningen, har kommunen forpligtelser over for boligselskabet til lejebetaling og istandsættelse ved fraflytning, som angivet i § 59 i lov om almene boliger m.v.

Refusion for lejetab

§ 71. Såfremt en beboelseslejlighed af ejeren stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til brug for de i § 65 nævnte personer, og accepteres tilbudet,

betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket lejligheden er til rådighed, og indtil udlejning sker.

Se i øvrigt § 75 ad kapitel 19.

311. Efter § 71 gælder, at hvis en beboelseslejlighed af ejeren stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til brug for flygtninge, og tilbuddet accepteres, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket lejligheden er til rådighed, og indtil udlejning sker.

Kommunalbestyrelsen kan få statsrefusion for den leje, der betales for en lejlighed i det private udlejningsbyggeri, fra lejligheden er til rådighed, og til udlejningen sker.

Bestemmelsen gælder, uanset om udlejning til en flygtning sker direkte fra den private udlejer, eller kommunen lejer lejligheden og fremlejer den til en flygtningehusstand. Hvis kommunen har lejet boligen, er det en forudsætning for statsrefusion, at boligen er lejet alene til brug for flygtninge.

For så vidt angår alment boligbyggeri er tilsvarende bestemmelser fastsat i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger, § 62, jf. § 59. En kommune kan dog ikke leje en almen bolig med henblik på videreudlejning.

Fra 1. januar 2002 gælder en tilsvarende refusionsordning for boliger, som en kommune ejer eller erhverver med henblik på udlejning til flygtninge.

Staten refunderer herefter kommunens løbende udgifter vedrørende boligen, hvis en kommune køber en bolig med henblik på udlejning til flygtninge, eller hvis en

kommune træffer beslutning om, at en bolig, der ejes af kommunen, fremover skal udlejes til flygtninge. Refusion gives til kommunens udgifter fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed til udlejning, og indtil udlejning sker. Det beløb, der refunderes, kan dog ikke overstige den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, jf. punkt 61.

Frivillige lån

312. I tilfælde, hvor en kommune ikke har pligt til at yde et lån til betaling af indskud m.v., kan kommunalbestyrelsen beslutte at yde lån eller garanti for et lån, idet vilkårene herfor fastsættes af kommunalbestyrelsen, jf. § 68.

Frivillige lån eller garanti for lån kan ydes til alt byggeri, dvs. både alment boligbyggeri og privat udlejningsbyggeri.

Som det er gældende for frivillige lån, jf. §§ 59 og 60, er det frit for kommunen, om frivillige lån eller garanti for lån ydes efter § 68, og lån eller garanti ydes i givet fald efter generelle retningslinier, som den enkelte kommune selv fastsætter. Der henvises til punkt 280.

Refusion

313. Vedrørende kommunernes refusion fra staten på ydelser efter kapitel 11, henvises til punkt 354-356.

Kapitel 17

Beløb og regulering af disse ved beregning af boligstøtte

Indledning

§ 72. Følgende beløb reguleres en gang årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent:

- 1) Fradragsbeløbene for reelt enlige pensionister, jf. § 8, stk. 4, 2. pkt.
- 2) Fradragsbeløbet i et barns indkomst på 13.400 kr., jf. § 8, stk. 5.
- 3) Formuegrænserne for formuetillæg på 500.000 kr. og 1.000.000 kr., jf. § 8 a, stk. 1.
- 4) Fradragsbeløbene for udgifter til varme og varmt vand samt elforbrug på henholdsvis 51,00 kr., 16,25 kr. og 38,50 kr., jf. § 10, stk. 2.
- 5) Standardbeløbene for vandtillæg på 8,50 kr. og 12,25 kr., jf. § 10, stk. 3.
- 6) Standardbeløbene for vedligeholdestillæg på henholdsvis 38,50 kr. og 19,25 kr., jf. § 10, stk. 4.
- 7) Standardbeløbet for varmetillæg på 19,50 kr., jf. § 10, stk. 5.
- 8) Maksimumsbeløbet for den årlige leje på 53.300 kr., jf. § 14.
- 9) Standardbeløbet for udgifter til drift og vedligeholdelse på 7.700 kr., jf. § 17, stk. 1, nr. 4.
- 10) Tillægget til boligudgiften på 4.000 kr., jf. § 21, stk. 1, 1. pkt., og tillæggene til boligudgiften efter § 21 a, stk. 3.

- 11) Progressionsgrænsen efter § 21, stk. 1, og § 22, stk. 1, på 95.000 kr. og indkomstgrænserne for forhøjelse af grænsebeløb efter § 21 a, stk. 2, jf. stk. 3, 2. pkt., og § 22 a, stk. 2, jf. stk. 3, 2. pkt.
- 12) Forøgelsen af indkomstgrænsen på 25.000 kr., jf. § 21, stk. 1, 2. pkt., § 21 a, stk. 3, § 22, stk. 1, 2. pkt., § 22 a, stk. 3, og § 56, stk. 1, 2. pkt.
- 13) Mindstebeløbet for den årlige egenbetaling, jf. § 21, stk. 2, § 21 a, stk. 5, § 22, stk. 2, og § 22 a, stk. 5, på 10.000 kr. og 16.000 kr. og grænsebeløbets mindstebeløb efter § 21 a, stk. 2, jf. stk. 3, 3. pkt., og § 22 a, stk. 2, jf. stk. 3, 3. pkt.
- 14) Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte på 28.116 kr., jf. § 23, stk. 1.
- 15) Maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift på 17.700 kr., jf. § 24 d, stk. 2.
- 16) Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte på 9.372 kr., jf. § 24 e, stk. 3.
- 17) Mindstebeløbet for den årlige egenbetaling på 8.100 kr., jf. § 25, stk. 9.
- 18) Minimumsbeløbet for boligsikring og for boligydelse i form af tilskud på 2.064 kr., jf. § 33.

19) Minimumsbeløbet for boligydelse og for boligsikring i form af lån på 2.064 kr., jf. § 34.

20) Grænsen for indkomststigning på 16.000 kr., der fører til omberegning eller efterregulering, jf. § 46, stk. 2, og § 47, stk. 1.

21) Minimumsbeløbet for tilbagebetaling af boligstøtte på 696 kr., jf. § 47, stk. 8.

22) Indkomstgrænsen på 110.000 kr., jf. § 83, stk. 2, 3 og 4.

Stk. 2. De beløb, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3, 8-13, 15, 17, 20 og 22, afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. De beløb, der er nævnt i stk. 1, nr. 14, 16, 18, 19 og 21, afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12. De beløb, der er nævnt i stk. 1, nr. 4-7, afrundes til nærmeste ørebeløb, der er deleligt med 25.

Stk. 3. De regulerede beløb er opgjort i 1998-niveau.

314. Regler om regulering af lovens satser er fastsat i § 72. De satser, der skal reguleres, er i forhold til de før 1. januar 2000 gældende regler udvidet med nye satser. Desuden er enkelte satser udgået.

Lovens satser er med virkning fra 1. januar 2000 fastsat i 1998-niveau.

Nye satser er indført vedrørende formue, beregningsmæssigt tillæg til lejen for pensionister, forøgelse af progressionsgrænsen for det 2. til 4. barn og indkomstgrænse for beregning af kompensationsbeløb for pensionister. Endvidere sker der fra 1. januar

2000 satsregulering af beløbsgrænsen for indkomststigninger, der fører til omberegning og efterregulering.

De satser, der ikke længere anvendes, er fradrag for hver pensionist i husstanden og fradrag i indkomsten for børn, idet disse fradrag ikke gælder efter udgangen af henholdsvis februar og december 1999.

Justering af beregningsgrundlag

315. Da boligstøtte beregnes i forhold til boligudgift og indkomst, er boligstøtteordningen følsom over for ændringer i indkomst og lejeniveau. På baggrund heraf reguleres de satser, som boligstøtten beregnes på grundlag af hvert år, jf. § 72, på baggrund af lønudviklingen.

Satserne reguleres én gang årligt med 2 pct. tillagt eller fratrukket en tilpasningsprocent for det pågældende finansår.

De nærmere regler om den årlige fastsættelse af tilpasningsprocenten er fastsat i lov om en satsreguleringsprocent.

Finansministeren bekendtgør hvert år i juni måned størrelsen af tilpasningsprocenten.

De satser, der fremgår af boligstøttelovens bestemmelser, er fra 1. januar 2000, som det fremgår af § 72, stk. 3, de regulerede beløb opgjort i 1998-niveau. For de følgende år reguleres det forudgående års satser før afrunding med 2 pct. tillagt eller fratrukket tilpasningsprocenten for det pågældende finansår. Det regulerede beløb afrundes herefter, jf. § 72, stk. 2, og punkt 316-340.

Socialministeriet udsender hvert år en vejledning om regulering af satser, på det sociale område. De satser, som boligstøtten skal beregnes på grundlag af, fremgår fra reguleringen pr. 1. januar 2003 af denne vejledning.

Fradrag for enlige pensionister

316. For reelt enlige pensionister, og de hermed ligestillede grupper, nedsættes indkomsten i årene 2000-2003 med et beløb, der aftrappes til 0 kr. i 2004. Beløbet udgør for de 4 år henholdsvis 20.960 kr., 15.720 kr., 10.480 kr. og 5.240 kr. (1998-niveau), jf. § 8, stk. 4, 3. og 6. pkt. Beløbet afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 1.

Fradragsbeløbet i barns indkomst

317. Hvert barns indkomst nedsættes med 13.400 kr. (1998-niveau), jf. § 8, stk. 5. Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 2.

Formuegrænserne for formuetillæg

318. Formuetillæg beregnes efter § 8a med 10 pct. af formue mellem 500.000 kr. og 1 mill. kr. (1998-niveau) og 20 pct. af formue herudover. Efter reguleringen afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 3.

Fradragsbeløbet for udgifter til varme og varmt vand samt elforbrug

319. Efter § 10, stk. 2, gælder, at omfatter lejen betaling for varme og varmt vand samt elforbrug, nedsættes lejen ved opgørelse af boligudgiften med henholdsvis 51,00 kr.,

16,25 kr. og 38,50 kr. (1998-niveau) pr. m2 bruttoetageareal. Efter reguleringen afrundes beløbene til nærmeste ørebeløb, der er deleligt med 25, jf. § 72, stk. 4.

Kommunen kan dog efter § 10, stk. 2, 2. pkt., fastsætte et andet beløb, jf. punkt 55.

Standardbeløb for vandforbrug

320. Betaler lejeren ud over lejen for vandforbrug, forhøjes lejen ved opgørelsen af boligudgiften med 8,50 kr. pr. m2 bruttoetageareal (1998-niveau), såfremt vandafgift betales ud over lejen, og yderligere 12,25 kr. pr. m2 bruttoetageareal (1998-niveau), såfremt vandafledningsafgift betales ud over lejen. Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste ørebeløb, der er deleligt med 25.

Kommunen kan dog efter § 10, stk. 3, 2. pkt., fastsætte et andet beløb, jf. punkt 56.

Standardbeløb for vedligeholdelsestillæg

321. I § 10, stk. 4, er fastsat, at hvis lejeren har pligt til at vedligeholde det lejede med tapet, hvidtning og maling, forhøjes lejen ved beregningen med 38,50 kr. pr. m2 bruttoetageareal. Påhviler pligten kun delvist lejeren, herunder i medfør af § 26 i lov om leje af almene boliger, forhøjes lejen ved beregningen med 19,25 kr. pr. m2 bruttoetageareal. Påhviler pligten til anden vedligeholdelse lejeren helt eller delvist, forhøjes lejen yderligere med henholdsvis 38,50 kr. pr. m2 bruttoetageareal og 19,25 kr. pr. m2 bruttoetageareal (alle beløb i 1998-niveau). Efter reguleringen afrundes beløbene til nærmeste ørebeløb, der er deleligt med 25, jf. § 72, stk. 1, nr. 6

Standardbeløb for varmetillæg

322. Efter § 10, stk. 5, gælder, at opvarmes lejligheden udelukkende med el eller gas, eller opvarmes lejligheden fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og betaler lejerer ud over lejen den fulde udgift hertil, forhøjes lejen ved opgørelsen af boligudgiften med 19,50 kr. pr. m² bruttoetageareal (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste ørebeløb, der er deleligt med 25, jf. § 72, stk. 1, nr. 7.

Maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift

323. Det fremgår af § 14, at den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtten beregnes, ikke kan overstige 53.300 kr. (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 8.

Standardbeløb for udgifter til drift og vedligeholdelse

324. Ved opgørelse af boligudgiften for ejere medregnes efter § 17, stk. 1, nr. 4, udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse med et standardbeløb, der udgør 7.700 kr. (1998-niveau). Efter reguleringen afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 9.

Beregningsmæssigt tillæg til boligudgiften ved boligydelsesberegning

325. Efter § 21, stk. 1, lægges et beregningsmæssigt tillæg på 4.000 kr. (1998-niveau) til boligudgiften ved beregning af boligydelse fra 2004. Tillægget udgør i overgangsårene 2000-2003 efter § 21a henholdsvis 1.000 kr., 1.500 kr., 2.000 kr. og 2.500 kr.

Beløbene afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 10.

Progressionsgrænsen

326. *Boligydelse* beregnes efter § 21, stk. 1, fra 1. januar 2004 som forskellen mellem en andel af boligudgiften med et tillæg og 22,5 pct. af husstandsindkomsten over en progressionsgrænse på 95.000 kr. (1998-niveau).

Boligsikring beregnes efter § 22 fra 1. januar 2004 tilsvarende som forskellen mellem en andel af boligudgiften og 18 pct. af husstandsindkomsten over en progressionsgrænse på 95.000 kr. (1998-niveau).

Beløbet på 95.000 kr. afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100.

Indkomstgrænsen for forhøjelse af grænsebeløb

327. Ved *boligydelse* beregnes efter § 21 a, stk. 2, i overgangsperioden 2000-2003 et grænsebeløb, der udgør en procentdel af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse og en højere procentdel af husstandsindkomsten over denne grænse.

Indkomstgrænserne udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 115.000 kr., 110.000 kr., 105.000 kr. og 100.000 kr. (1998-niveau).

Ved *boligsikring* beregnes i overgangsårene 2000-2003 efter § 22 a, stk. 2, et grænsebeløb, der udgør en procentdel af husstandsindkomsten op til en indkomstgrænse og en højere procentdel af husstandsindkomsten over denne grænse.

Indkomstgrænserne udgør i årene 2000-2003 henholdsvis 108.000 kr., 103.000 kr., 100.000 kr. og 95.200 kr. (1998-niveau).

Efter regulering afrundes det enkelte beløb til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 11.

Forøgelse af progressionsgrænsen og grænsebeløbet

328. Efter § 21, stk. 1, og § 22, stk. 1, forøges progressionsgrænsen, der gælder fra 2004 med 25.000 kr. (1998-niveau) for hvert barn ud over 1 barn op til og med 4 børn.

Det samme gælder i overgangsperioden 2000-2003, indkomstgrænserne efter § 21a, stk. 2, og § 22a, stk. 2, jf. § 21a, stk. 3, og § 22a, stk. 3.

Beløbet på 25.000 kr. afrundes efter reguleringen til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 12.

Mindste egenbetaling

329. En *boligyldelses*modtager skal efter § 21, stk. 2, og § 21a, stk. 5, af sin boligudgift selv betale et beløb, der mindst svarer til 11 pct. af husstandsindkomsten, dog mindst 10.000 kr. (1998-niveau).

Beløbet på 10.000 kr. afrundes efter reguleringen til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

En *boligsikrings*modtager skal efter § 22, stk. 2, og § 22a, stk. 5, af sin boligudgift mindst selv betale 16.000 kr. (1998-niveau).

Beløbet på 16.000 kr. afrundes efter reguleringen til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

Grænsebeløbets minimumsbeløb

330. Grænsebeløbet ved *boligyldelses*beregningen kan i overgangsårene 2000-2003 efter § 21a, stk. 2 og 3, ikke være mindre end henholdsvis 4.080 kr., 3.060 kr., 2.040 kr. og 1.020 kr. (1998-niveau). Ved *boligsikrings*beregningen kan grænsebeløbet i overgangsårene ikke være mindre end henholdsvis 6.480 kr., 4.860 kr., 3.240 kr. og 1.620 kr., jf. § 22a, stk. 2 (1998-niveau).

Efter regulering afrundes beløbene til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 13.

Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte

331. Efter § 23 kan den årlige boligstøtte (boligsikring og boligydelse) ikke være større end 28.116 kr. (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 72, stk. 1, nr. 14.

Maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift (bofællesskaber)

332. Efter § 24d, stk. 2, kan den årlige boligudgift, hvoraf der beregnes boligstøtte til en beboer i bofællesskab, ikke overstige 17.700 kr. (1998-niveau). Beløbet afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 15.

Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte (bofællesskaber)

333. Efter § 24e, stk. 3, kan den årlige boligstøtte til en beboer i et bofællesskab ikke være større end 9.372 kr. (1998-niveau). Beløbet afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 72, stk. 1, nr. 16.

Mindstebeløbet for den årlige egenbetaling ved byfornyelsesboligsikring

334. Efter § 25, stk. 9, kan udgiften til leje ikke ved boligsikringsberegningen efter § 25, stk. 1, nedbringes til mindre end den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, og ikke til mindre end 8.100 kr. (1998-niveau). Beløbet afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 17.

Minimumsbeløbet for boligsikring og for boligydelse i form af tilskud

335. Det følger af § 33, at der ikke kan udbetales boligsikring og boligydelse i form af tilskud, hvis det beregnede tilskudsbeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 72, stk. 1, nr. 18.

Minimumsbeløbet for boligydelse i form af lån

336. Efter § 34 kan der ikke udbetales boligydelse i form af lån, hvis det beregnede lånebeløb er mindre end 2.064 kr. (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 72, stk. 1, nr. 21.

Grænser for indkomststigning, der fører til omberegning og efterregulering

337. Hvis den forventede indkomst for et år i løbet af året forhøjes med mindst 16.000 kr. (1998-niveau), skal boligstøtten omberegnes efter § 46. Hvis det efterfølgende viser

sig, at den faktiske indkomst har været mindst 16.000 kr. (1998-niveau) højere end den indkomst, der har ligget til grund for boligstøtteberegningen, skal den for meget modtagne boligstøtte tilbagebetales efter § 47.

Beløbet på 16.000 kr. afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 21.

Bagatelgrænse for efterregulering

338. Kommunalbestyrelsen kan efter § 47, stk. 8, ikke kræve tilbagebetaling af for meget udbetalt boligstøtte, hvis kravet for et kalenderår udgør mindre end 696 kr. (1998-niveau). Efter regulering afrundes beløbet til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12, jf. § 72, stk. 1, nr. 19.

Indkomstgrænsen for fradrag i kompensationsbeløb

339. Fradrag ved beregning af kompensationsbeløb til boligydelsesmodtagere udgør 500 kr. årligt for boligydelsesmodtagere, hvis indkomst ikke overstiger 110.000 kr. (1998-niveau) og 1.000 kr. for andre boligstøttemodtagere.

Indkomstgrænsen på 110.000 kr. afrundes efter regulering til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 72, stk. 1, nr. 22.

Indkomstgrænsen for rente- og afdragsfrihed for beboerindskudslån ydet før 1993

340. Indkomstgrænsen for rente- og afdragsfrihed for beboerindskudslån til boligydelsesmodtagere ydet før 1. januar 1993 svarer til den indkomstgrænse, der indtil 1. marts 1999 var gældende for grænsebeløbsberegningen for boligydelse efter

den dagældende boligstøttelovs § 21, stk. 1. Dette beløb udgjorde i 1998-niveau 144.600 kr. Dette beløb opreguleres fortsat som satserne for grænsebeløbsberegning og afrundes i overensstemmelse med de hidtidige regler til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100, jf. § 82a og punkt 289.

Kapitel 18

Klageadgang

Indledning

§ 73. Kommunalbestyrelsens afgørelser om boligsikring, boligydelse og lån til betaling af beboerindskud, forudbetalt leje, depositum eller boligandel i private andelsboligforeninger efter §§ 55-57, 60 a, 64 b, 66 og 67 kan påklages til det sociale nævn, jf. dog §§ 10, stk. 2 og 3, 23, stk. 3, 42, stk. 2, og 51.

Stk. 2. Ved uenighed mellem kommuner og mellem amtskommuner om deres forpligtelser til mellemkommunal refusion efter § 76, stk. 1 og 2, finder § 63, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. tilsvarende anvendelse. Uenighed mellem kommuner om deres forpligtelser efter § 76, stk. 3, afgøres af det sociale nævn, som tilflytningskommunen hører under.

Stk. 3. Det sociale nævns afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 4. Klage til det sociale nævn skal indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen. Det sociale nævn kan se bort fra overskridelse af fristen,

når der er særlig grund hertil. Afgørelse herom træffes af formanden for det sociale nævn.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse skal indeholde oplysning om klageadgang og om frist for indbringelse af klagen.

Stk. 6. Socialministeren kan fastsætte regler om behandlingen af klagesager.

341. Regler om klage over afgørelser efter boligstøtteleven er fastsat i lovens § 73.

Socialministeren kan efter § 73, stk. 6, fastsætte regler om behandling af klagesager.

Sådanne regler er fastsat i bekendtgørelse nr. 296 af 20. maj 1998. Bekendtgørelsen er optaget som bilag til vejledningen. Lov om retssikkerhed og administration på det sociale område gælder ikke for afgørelser efter boligstøtteleven.

Generelt om klagemyndighed, klagens indgivelse og hvilke afgørelser, der kan påklages

342. Efter § 73, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens afgørelser om boligsikring, boligydelse og beboerindskudslån efter §§ 55-57 og §§ 66 og 67 indbringes for det sociale nævn.

Dette gælder som udgangspunkt alle elementer af en afgørelse vedrørende boligstøtte, herunder også spørgsmål af f.eks. forvaltningsretlig karakter, jf. udtalelse herom fra Folketingets Ombudsmand af 31. maj 1994.

I forbindelse med tilbagebetalingskrav kan klage til nævnet omfatte spørgsmål om, hvorvidt der eksisterer et krav mod støttemodtageren og størrelsen heraf. Også

spørgsmålet om, hvorvidt en kommune har hjemmel i boligstøtteleven til at anvende den valgte inddrivelsesmetode, dvs. om inddrivelse sker i overensstemmelse med lovens § 49, henhører under det sociale nævn. Som anført i punkt 262 kan også spørgsmål om, hvorvidt tilbagebetaling skal ske kontant, afdragsvis eller ved modregning i den løbende boligstøtte, indbringes for det sociale nævn. Der antages endvidere at være klageadgang til det sociale nævn med hensyn til fastsættelse af betalingsaftale for restancens afvikling, lønindeholdelse for restancen, herunder afgørelse af, at der skal foretages lønindeholdelse, og lønindeholdelsesprocentens størrelse samt modregning for restancen i skyldnerens overskydende skat. For klager, der alene vedrører fortolkning af inddrivelsesregler i anden lovgivning, gælder dog klagereglerne efter denne lovgivning, jf. punkt 264. Det samme gælder klager om skattevæsenets indkomstfastsættelse, jf. punkt 347.

En række af kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til boligstøtteleven er endelige og kan således ikke påklages. Det drejer sig primært om følgende:

- Kommunalbestyrelsens afgørelser, hvorefter de i § 10, stk. 2 og 3, nævnte standardbeløb for varme-, vand- og elforbrug fraviges.
- Afgørelser i henhold til § 23, stk. 3, hvor kommunalbestyrelsen i konkrete tilfælde kan fravige maksimumsgrænsen for boligstøtte.
- Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 42, stk. 2, om udbetaling af boligstøtte og afgørelser i henhold til § 51 om afskrivning af tilbagebetalingskrav.

- Kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende frivillige beboerindskudslån, jf. §§ 59, 60 og 68.

Klageberettiget er den eller de personer, afgørelsen vedrører, samt andre, der med rimelighed kan anses for at handle på deres vegne.

Klagen indgives ved personlig eller skriftlig henvendelse til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Efter § 73, stk. 5, skal kommunalbestyrelsens afgørelse indeholde oplysninger om klageadgang og om fristen for indbringelse af klagen, jf. punkt 343.

Af samtlige afgørelser, der meddeles klageren fra kommunen, skal fremgå, at kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for det sociale nævn inden 4 uger. Det skal ligeledes fremgå, at klagen skal indsendes til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefrister

343. Klage til det sociale nævn skal efter § 73, stk. 4, indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Klagefristen løber fra det tidspunkt, hvor klageren har fået meddelelse om afgørelsen, dvs. fra det tidspunkt, da det må anses for godtgjort, at meddelelsen er *nået frem* til den pågældende.

Det sociale nævns formand kan træffe afgørelse om, at der bortses fra en eventuel overskridelse af fristen, når der i det enkelte tilfælde er særlig grund hertil, jf. § 73, stk.

4. Som eksempler på sådanne særlige tilfælde kan nævnes boligtagerens fravær på grund af hospitalsophold, bortrejse af længere varighed eller lignende.

Revurdering af sagen

344. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til §§ 1-3 i ovennævnte bekendtgørelse, når klagen modtages, foretage en revurdering af sagen og tage stilling til, om der er grundlag for at give klageren medhold helt eller delvist.

Kan der efter fornyet vurdering gives klageren fuldt ud medhold, skal klageren have skriftlig besked herom, normalt inden fire uger efter klagens modtagelse.

Hvis kommunen efter en genvurdering af sagen ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen, skal klagen hurtigst muligt og normalt inden fire uger efter modtagelsen sendes til klageinstansen det sociale nævn med en begrundelse for den trufne afgørelse sammen med de sagsakter, der forelå ved afgørelsen af sagen.

Gives der kun klageren delvist medhold, skal klageren have vejledning om, at klagen kan fastholdes, hvis der gives besked herom til kommunen inden for en frist, der svarer til klagefristen, nemlig fire uger.

Giver en klager, der har fået delvist medhold, kommunen besked om, at klagen fastholdes, og sker dette inden for fire ugers fristen, skal kommunen ekspedere sagen til klageinstansen hurtigst muligt og inden fjorten dage, ligeledes med begrundelsen for den trufne afgørelse sammen med de sagsakter, der forelå ved afgørelsen af sagen.

Opsættende virkning

345. Boligstøtteleven indeholder ikke regler om opsættende virkning.

Det er Socialministeriets opfattelse, at inddrivelse af tilbagebetalingskrav som udgangspunkt bør stilles i bero, så længe spørgsmålet om kravets eksistens ikke er endeligt fastslået, dvs. at klager over krav om tilbagebetaling tillægges opsættende virkning, jf. punkt 262.

Særligt om klage vedrørende mellemkommunal refusion

346. I § 73, stk. 2, er fastsat en klagebestemmelse vedrørende pligtmæssig mellemkommunal refusion efter den samtidige ændring af boligstøtteleovens § 76, jf. nærmere punkt 359. Opstår der herefter uenighed mellem kommuner om mellemkommunal refusion i forbindelse med anvisning af en ældregegn bolig, jf. boligstøtteleovens § 76, stk. 1, skal tvisten indbringes for det sociale nævn, hvorunder tilflytningskommunen hører. Opstår der uenighed mellem amtskommuner om mellemkommunal refusion i forbindelse med anvisning af en ældrebolig, jf. boligstøtteleovens § 76, stk. 2, skal tvisten indbringes for Den sociale Ankestyrelse.

Opstår der uenighed om mellemkommunal refusion efter boligstøtteleovens § 76, stk. 3, skal disse afgøres af det sociale nævn, hvorunder tilflytningskommunen hører.

Det sociale nævns afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. § 73, stk. 3.

Påklage af afgørelser om indkomster for de enkelte husstandsmedlemmer

347. Efter § 74 kan skatteministeren fastsætte regler om adgang til at påklage afgørelser om indkomster for det enkelte husstandsmedlem efter § 8, stk. 1, nr. 1. Den personlige indkomst og kapitalindkomst beregnes af skattemyndighederne på grundlag af skattelovgivningens regler herom. Klage over denne beregning skal ske til skattemyndighederne.

Kapitel 19

Administration og finansiering

Indledning

§ 75. Kommunen afholder de udgifter, der er forbundet med administration af reglerne om boligstøtte. Staten refunderer kommunens udgifter med følgende satser:

- 1) boligsikring, 50 pct.,
- 2) boligydelse, 75 pct.,
- 3) sanerings- og byfornyelsesboligsikring ydet i medfør af § 27, 50 pct.,
- 4) udgifter til istandsættelsesgaranti og leje efter §§ 70 og 71, 100 pct.,
og
- 5) udgifter til huslejetilskud efter § 29 b, 50 pct.

Stk. 2. Af de udlånsmidler, der er fornødne til boligydelseslån, stilles 75 pct. til kommunernes rådighed af staten. Kommunerne indbetaler til staten de afdrag og renter, der er modtaget som tilbagebetaling af sådanne lån. Af de udlånsmidler, der er

fornødne til boligsikringslån, jf. § 24 g, stk. 2, § 31, stk. 2, og § 32, stk. 3, stilles 50 pct. til kommunernes rådighed af staten. Kommunerne indbetaler til staten 50 pct. af de renter og afdrag, der er modtaget som tilbagebetaling af boligsikringslåne.

Stk. 3. Af de udlånsmidler, der er fornødne til lån efter §§ 60 a, 66 og 67, stilles 100 pct. til kommunens rådighed af staten. Udgifter til lån og garanti efter § 68 stilles dog til rådighed med halvdelen og efter §§ 56, 56 a, 57, 64 b og 64 e med 2/3.

Stk. 4. Erhverver kommunen en bolig med henblik på udlejning til den i § 65 nævnte personkreds, refunderer staten 100 pct. af kommunens løbende udgifter vedrørende boligen fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed til udlejning, og indtil udlejning sker. Det beløb, der refunderes, kan dog ikke overstige den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, jf. § 11, stk. 1. Ejer en kommune en bolig, og træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, at boligen skal anvendes til udlejning til den i § 65 nævnte personkreds, refunderer staten tilsvarende kommunens udgifter fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed til udlejning, og indtil udlejning sker.

Stk. 5. Socialministeren træffer nærmere bestemmelse om udbetaling af statsrefusion, regnskabsaflæggelse og revision og tilsyn.

§ 75 a. Amtskommunen refunderer kommunens nettoudgifter til boligstøtte til beboere i ældreboliger og almene ældreboliger opført i medfør af § 5 a i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april

1996, henholdsvis § 115, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 2. Tilsvarende refunderes beliggenhedskommunens nettoudgifter til boligstøtte til beboere i ældreboliger og almene ældreboliger af den kommune, der har givet tilsagn om ombygning af et plejehjem til de pågældende boliger efter § 5 b i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller § 115, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 76. Hvis en person i medfør af § 58 a i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. får anvist en bolig med kommunal anvisningsret eller en bolig anvist efter lovens § 143 e i en anden kommune, kan opholdskommunen kræve sin nettoudgift til boligstøtte refunderet af den tidligere opholdskommune.

Stk. 2. Hvis en person i medfør af § 58 a i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. får anvist en bolig med amtskommunal anvisningsret i en anden kommune, kan den amtskommune, hvor boligen er beliggende, kræve sin nettoudgift til boligstøtte, jf. § 75 a, refunderet af den tidligere opholdsamtskommune.

Stk. 3. Ud over de tilfælde, der er nævnt i stk. 1 og 2, kan det ved aftale mellem kommunalbestyrelserne i henholdsvis opholdskommunen og en tidligere opholdskommune aftales, at opholdskommunen får sin nettoudgift til boligstøtte refunderet af en tidligere opholdskommune, såfremt der i medfør af den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

anvises en ældrebolig henholdsvis en almen ældrebolig til en ældre eller person med handicap. Det samme gælder i alle tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen anviser til en ældre- eller handicapegnet bolig, eller hvor en person omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 1 eller 2, anvises bolig i et kollektivt bofællesskab af kommunalbestyrelsen, amtsrådet, et almennyttigt boligselskab eller en privat organisation som udlejer.

Stk. 4. Refusion efter stk. 1 ydes, så længe den pågældende bor i tilflytningskommunen. Refusion efter stk. 2 ydes, så længe den pågældende bor i en bolig med amtskommunal anvisningsret. I aftalen om mellemkommunal refusion, jf. stk. 3, fastsættes, om denne kun skal gælde, så længe den pågældende bor i den anviste bolig.

Stk. 5. Kommunen afholder de udgifter, der er forbundet med administration af en aftale om mellemkommunal refusion.

348. Regler om finansiering og administration af boligstøtteleovens regler findes i lovens kapitel 14, herunder navnlig i §§ 75 og 76.

Med hjemmel i § 75 er der fastsat nærmere regler om udbetaling af statsrefusion, regnskabsaflæggelse og revision med virkning fra 1. januar 2003 i Socialministeriets bekendtgørelse om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på det sociale område (I det følgende betegnet regnskabs- og revisionsbekendtgørelsen). Indtil da gælder bekendtgørelse nr. 816 af 3. november 1999 om regnskabsaflæggelse, anvisning af statsrefusion og revision af kommunernes boligstøtteregnskab.

Administration

349. Boligstøtteordningen administreres i første række af kommunerne. Ansøgning om boligstøtte fremsendes til kommunalbestyrelsen, som forbereder og træffer beslutning i hvert enkelt tilfælde, jf. tillige punkt 231-234.

Forpligtelsen til at yde boligstøtte ligger som udgangspunkt hos kommunalbestyrelsen i ansøgerens opholdskommune på ansøgningstidspunktet. I det omfang en ansøger får ny opholdskommune, er det kommunalbestyrelsen i den kommune, der overtager forpligtelsen til at yde boligstøtte efter loven, se dog punkt 359 om mellemkommunal refusion.

Kommunalbestyrelsens beslutninger kan indbringes for det sociale nævn, jf. punkt 342.

Ifølge regnskabs- og revisionsbekendtgørelsen skal der i kommunen være etableret betryggende og hensigtsmæssige forretningsgange og sagsbehandling for udbetaling af boligstøtte, herunder for de anvendte edb-systemer. Hvis en kommune ved registrering af sagen og beregning af ydelsen anvender et edb-system, og hvis databehandlingen helt eller delvis foretages af andre end den dataansvarlige kommune, skal kommunen sikre, at der foreligger en uafhængig revisorerklæring om, at det pågældende system fungerer i et edb-miljø med en tilfredsstillende system- og datasikkerhed, og at de interne kontroller i systemerne sikrer en fuldstændig og nøjagtig behandling af godkendte transaktioner.

Journal og personbogføring

350. Ydelser efter boligstøtteleven er fra 1. januar 2003 omfattet af reglerne om personbogføring.

Der skal i hver kommune foreligge et dokumentations og regnskabssystem bestående af journal, arkiv og personbogføring.

Registreringen kan ske elektronisk. Boligstøttesagen kan være helt eller delvis edb-baseret.

Boligstøttelovens udformning indebærer, at boligstøtteberegningen i langt hovedparten af sagerne kan foretages maskinelt på et edb-baseret boligstøttesystem.

Personbogføringen skal indeholde oplysninger om personens CPR-nummer, ydelsessart (kontonummer eller anden angivelse af den tilkendte ydelse), beløb og ydelsesdato. Personbogføringen skal foretages på en sådan måde, at der umiddelbart kan foretages en opgørelse over ydelser til hver person eller familie. Ved boligstøttesager ydet som lån skal det til enhver tid værende lånebeløb med tilskrevne renter opgøres.

Al relevant *dokumentation* vedrørende ydelser til personer skal journaliseres. Personsagen skal indeholde al relevant dokumentation eller henvisninger hertil. Dokumentationen skal være lettilgængelig for revisionen. Anvendes forskellige journalsystemer vedrørende samme person, skal dette, tillige med oplysning om, hvor

ansvaret for pågældendes sag til enhver tid er placeret, fremgå af kommunens retningslinier for sagsbehandlingen og af oversigtsjournalen.

I hver enkelt sag skal der være dokumenterede oplysninger om personens bopæl, CPR-nummer, civilstand, hjemmeværende børn og andre, der har fast ophold i boligen uden at være logerende. Husstandsmedlemmernes indtægts- og formueforhold skal fremgå af sagen. Herudover skal der være oplysning om samtlige elementer, der indgår i boligstøtteudgiftens beregning, jf. lovens kapitler 2, 3 og 4a.

I sager vedrørende boligydelse i form af lån skal der være oplysning om ejendomsværdien.

Beregningen af boligstøtte samt ændringer heraf skal fremgå af sagen tillige med oplysninger om beregningsmetoden. Beregningsmetoden anses for oplyst, når der henvises til et af kommunen anvendt edb-baseret program med angivelse af relevante typekoder. I tilfælde, hvor et skøn har indflydelse på afgørelsen, skal grundlaget herfor være angivet. Dette gælder bl.a. afgørelser efter boligstøttelovens § 15 i sager, hvor lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, uanset, om kommunen træffer afgørelse om at yde fuld boligstøtte. Oplysningerne skal i videst muligt omfang være dokumenteret i sagen.

Oplysninger, der på tidspunktet for revisionens kontrol er umiddelbart tilgængelige i forvaltningen via elektroniske medier, betragtes som tilstrækkeligt dokumenteret. Det skal fremgå af journalen, hvornår de forskellige oplysninger er søgt. Dette omfatter bl.a. folkeregisteroplysninger, indtægtsoplysninger og BBR-oplysninger. Hvis der

undtagelsesvis ikke foreligger sædvanlig dokumentation, f.eks. i form af udskrifter eller elektronisk tilgængelig dokumentation som anført fra folkeregister, skatteforvaltning, arbejdsgiver, udlejer m.v., skal årsagen hertil fremgå af sagen.

Der skal foreligge en samlet oversigt i kronologisk rækkefølge over henvendelser, ydelser og afgørelser i et regnskabsår.

Før boligstøtte udbetales efter ansøgning, skal de nævnte oplysninger og dokumentationen for deres rigtighed være tilvejebragt.

Før ændringer af udbetalinger skal de nævnte oplysninger og dokumentation, der har betydning herfor, ligeledes være tilvejebragt. Dog kan boligstøtten nedsættes på baggrund af boligstøttemodtagerens oplysninger, f.eks. en telefonisk oplysning om indkomststigning.

Sagens oplysninger om husstandsmedlemmernes økonomiske forhold kontrolleres årligt bagud efter reglerne om efterregulering, jf. § 47 og punkt 255-261. Antallet af husstandsmedlemmer ajourføres løbende efter folkeregistret.

Finansiering af boligsikring og boligydelse som tilskud

351. Efter boligstøttelovens § 75, stk. 1, afholder kommunen de udgifter, der er forbundet med administration af reglerne om boligstøtte.

Staten refunderer kommunernes udgifter til *boligsikring med 50 pct.*

Udgifter til byfornyelsesboligstøtte til andelshavere m.fl. refunderes efter § 27 med 50 pct.

Udgifter til *boligyldelse refunderes med 75 pct.*

Statsrefusionen på 75 pct. gælder også boligydelse til personer, der i en periode har fået forskud på pension, og som derfor efter lovens § 2, stk. 2, har været berettigede til boligydelse, men hvor pensionsansøgningen senere blev afslået.

Den hidtidige § 75, stk. 2, vedrørende en særlig statsrefusion for løbende boligstøtte til flygtninge er ophævet fra 1. januar 1999. Statsrefusion for boligsikring og boligydelse ydes fra denne dato altid efter hovedreglen i § 75, stk. 1.

Finansiering af boligsikring og boligydelse som lån

352. Refusionsprocenten på 75 for boligydelse gælder også for boligydelselån, jf. § 75, stk. 2, 1. pkt. Kommunerne indbetaler til staten de beløb, der modtages som tilbagebetaling af boligydelselån, jf. § 75, stk. 3, 2. pkt., jf. punkt 356.

Boligsikring kan ydes som lån til bofællesskabsdeltagere, som ikke er pensionister, og som bor i ejerbolig eller lignende, jf. § 24g, stk. 2. Staten refunderer kommunens udgifter til disse boligsikringslån med 50 pct., jf. § 75, stk. 2, 3. pkt. 50 pct. af de renter og afdrag, der modtages som tilbagebetaling af disse boligsikringslån, indbetales af kommunerne til staten, jf. § 75, stk. 2, 4. pkt.

Finansiering af beboerindskudslån mv.

353. Af de udlånsmidler, som er fornødne til lån efter lovens §§ 56 og 57, pligtmæssige beboerindskudslån, samt § 56a, pligtmæssige lån til beboere i kollektive bofællesskaber, og § 64b, pligtmæssige lån til kommunalt anviste lejligheder i privat

udlejningsbyggeri, stiller staten 2/3 til rådighed for kommunerne, jf. lovens § 75, stk. 2, 2. pkt. Af de renter og afdrag, som indbetales til kommunen fra låntagerne, samt eventuelle indekstillæg, jf. punkt 286, der tilfalder kommunen, beholder kommunen 1/3, mens 2/3 indbetales til staten.

Af de udlånsmidler, som er fornødne til pligtlån til flygtninge efter lovens §§ 66 og 67, og til lån efter § 64b, der ydes til flygtninge, stiller staten 100 pct. til rådighed for kommunerne, mens den for så vidt angår udlånsmidler til frivillige lån til flygtninge efter lovens § 68 og til frivillige lån efter § 64c, der ydes til flygtninge, stiller halvdelen til rådighed.

Staten refunderer endvidere kommunernes udgifter til istandsættelsesgaranti og lejetab efter §§ 70, 71 og 75, stk. 4 med 100 pct.

I lov om kommunal anvisningsret, jf. lov nr. 281 af 27. april 1994, findes en refusionsbestemmelse for så vidt angår kommunens udgifter efter § 5, stk. 2, om lejetab og istandsættelsesudgifter, når der i medfør af denne lov er sket anvisning af visse flygtninge til private udlejningsejendomme.

Udbetaling af statsrefusion

354. Det er en forudsætning for adgangen til statsrefusion, at lovens betingelser i det enkelte tilfælde er opfyldt, og at ydelserne er beregnet i overensstemmelse med lovens regler og bestemmelserne i denne vejledning, jf. punkt 357.

Statsrefusion vedrørende boligsikring og boligydelse som tilskud

355. For boligsikring og boligydelse som tilskud kan kommunerne få løbende forskudsvis statsrefusion med 100 pct. af de forventede refusionsbeløb.

Anmodning om forskud på statsrefusion af boligsikring og boligydelse indsendes til Socialministeriet, Holmens Kanal 22, 1060 København K. Anmodningen skal indeholde en opgørelse af de forventede refusionsberettigende udgifter i året til og med tilskudskvartalet. Opgørelsen af de refusionsberettigende udgifter skal reguleres efter de faktiske udgifter gennem en løbende restafregning. Opgørelsen foretages på skemaer udarbejdet af Socialministeriet.

Socialministeriet vil derefter kvartalsvis anvise kommunerne et forskud, svarende til 100 pct. af det forventede refusionsbeløb i det pågældende kvartal. Statsrefusionen vil være til kommunernes disposition på næstsidste bankdag i den første måned af kvartalet.

Udbetaling eller afregning af den løbende restafregning sker med det samlede beløb for kvartalet, så det er til rådighed for eller afregnet med kommunen eller amtskommunen den næstsidste bankdag i den sidste måned af det kvartal, refusionen vedrører.

Foreløbig restafregning finder sted en gang årligt, og foretages af Socialministeriet. Den foreløbige restafregning sker i tilknytning til udløbet af den regnskabsmæssige supplementsperiode. I forbindelse hermed skal kommunen afgive en foreløbig refusionsopgørelse for det foregående regnskabsår i underskrevet stand senest den 20. marts, jf. nedenfor punkt 357.

Statsrefusion vedrørende boligsikring og boligydelse som lån, beboerindskudslån samt lejetab og garantier for fraflytningsudgifter

356. Refusion af udgifter til lån til betaling af beboerindskud, boligsikringslån, og boligydelseslån efter lov om individuel boligstøtte, anviser Socialministeriet bagud på baggrund af halvårlige opgørelser, efter reglerne i § 75. jf. punkt 351, 352 og 357.

Udgifter til lån til betaling af beboerindskud, boligsikringslån og boligydelseslån efter lov om individuel boligstøtte udbetales, så den er til disposition for kommunen den næstsidste bankdag i september og marts.

Der foretages ikke foreløbig restafregning for disse udgifter.

I de indsendte opgørelser over boligydelseslån fradrages de beløb, kommunerne har modtaget som tilbagebetaling af boligydelseslån, jf. § 75, stk. 2, 2. pkt.

Refusion af udgifter til lejetab og garantier for flygtninges fraflytningsudgifter efter lov om individuel boligstøtte, anviser Socialministeriet bagud på baggrund af kvartalsopgørelser efter reglerne i § 75.

Udgifter til lejetab og garantier for flygtninges fraflytningsudgifter efter lov om individuel boligstøtte udbetales, så den er til disposition for kommunen den næstsidste bankdag i den sidste måned af det kvartal, refusionen vedrører.

Boligstøtteregnskabet

357. Endelig restafregning vedrørende boligsikring og boligydelse, der er udbetalt som tilskud, sker en gang årligt og foretages af Socialministeriet, når kommunens er

revideret og forsynet med påtegning af kommunens eller amtskommunens revision.

Kommunalbestyrelsen skal afgive den underskrevne endelige refusionsopgørelse til Socialministeriet straks, når revisor har forsynet opgørelsen med påtegning, dog senest den 1. juli. I opgørelsen af den modtagne refusion i den endelige refusionsopgørelse medregnes indbetalinger til eller udbetalinger fra Socialministeriet ifølge den foreløbige opgørelse pr. 20. marts.

Har kommunen ifølge den endelige refusionsopgørelse fået udbetalt mere i refusion, end den er berettiget til, skal kommunalbestyrelsen eller amtsrådet samtidig med, at den endelige refusionsopgørelse afgives, indbetale forskelsbeløbet til Socialministeriet. Har kommunen eller amtskommunen ifølge den endelige refusionsopgørelse fået udbetalt mindre i refusion, end den er berettiget til, skal Socialministeriet snarest efterbetale beløbet.

Rejser en kommune over for en boligstøttemodtager krav om tilbagebetaling af uretmæssigt modtaget boligstøtte, skal kravet herom modregnes i den boligstøtteudgift, der berettiger til statsrefusion i det regnskabsår, hvori tilbagebetalingskravet rejses.

Staten refunderer kommunens eventuelle tab, når det konstateres, at et tilbagebetalingskrav ikke kan gennemføres/inddrives. Ved refusionen anvendes den for det pågældende år gældende refusionsssats efter § 75 i lov om individuel boligstøtte.

Det påhviler kommunalbestyrelsen halvårligt at aflægge regnskab for henholdsvis boligydelseslån og boligsikringslån samt for modtagelse af renter, afdrag og forfaldne lånebeløb. Det påhviler tilsvarende kommunalbestyrelsen halvårligt at aflægge regnskab for beboerindskudslån m.v. samt for modtagelse af renter, afdrag og eventuelle indekstillæg. Regnskaberne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

På baggrund af de halvårlige regnskaber for boligydelseslån og for boligsikringslån samt for beboerindskudslån m.v. foretages en opgørelse af de refusionsberettigede udgifter på særskilte skemaer, som rekvireres i Socialministeriet, jf. punkt 356.

Endelig restafregning sker en gang årligt og foretages af Socialministeriet, når kommunens årsregnskab er revideret og forsynet med påtegning af kommunens revision. Kommunalbestyrelsen skal afgive den underskrevne endelige refusionsopgørelse til Socialministeriet straks, når revisor har forsynet opgørelsen med påtegning, dog senest den 1. juli. Har kommunen ifølge den endelige opgørelse fået udbetalt mere i refusion, end den er berettiget til, skal kommunalbestyrelsen samtidig med, at den endelige refusionsopgørelse afgives, indbetale forskelsbeløbet til Socialministeriet. Har kommunen ifølge den endelige refusionsopgørelse fået udbetalt mindre i refusion, end den er berettiget til, skal Socialministeriet snarest efterbetale beløbet.

Hvis en støttemodtager, der har modtaget boligstøtte som lån, flytter til en anden kommune, skal denne kommune sørge for, at tilbagebetaling sker. Afregning af

indbetalte beløb skal ske en gang årligt med den tidligere opholdskommune, der fører betalingen til fradrag i den løbende opgørelse vedrørende statsrefusion.

Det samme gælder, hvis den hidtidige bopælskommune rejser krav om tilbagebetaling af uretmæssigt modtaget boligstøtte.

Udgifter, der ikke er afholdt efter reglerne i boligstøtteloven, kan ikke refunderes. Hvis revisionen har påpeget, at et beløb med urette er anmeldt til statsrefusion, og godkender kommunalbestyrelsen eller Socialministeriet revisionens bemærkninger herom, skal det beløb, der senere anmeldes til refusion, nedsættes med det beløb, der har været anmeldt med urette.

Berigtigelse af fejl og mangler, herunder misforståelser, skal ske uden hensyn til, om de ansvarlige har været i god tro, eller om fejlen eller manglen på anden måde har været undskyldelig.

Berigtigelse af allerede afholdte udgifter skal dog ikke ske, hvor der er tale om ganske uvæsentlige udgifter, eller hvis den administrative indsats for at rette fejlen i den konkrete sag vil være uforholdsmæssig stor sammenlignet med det resultat, som kan opnås.

Socialministeriet kan se bort fra kravet om berigtigelse, når der foreligger ganske særlige grunde.

Har revisionens undersøgelser vist, at der som følge af, at reglerne er brugt forkert, er sket fejl og mangler i et større antal ensartede sager, vil fejlene og manglerne kunne

rettes ved, at kommunalbestyrelserne foretager en skønsmæssig beregning af, hvor meget statens refusion ville være blevet nedsat, hvis reglerne var blevet fulgt. Dette skøn kan efterprøves ved sædvanlig revisionsmæssig bedømmelse af refusionsopgørelsen.

Selv om revisionen konstaterer fejl og mangler, har kommunen ikke pligt til at gennemgå de øvrige sager inden for vedkommende område med henblik på yderligere berigtigelser. Socialministeriet kan dog beslutte, at der skal ske en gennemgang af de øvrige sager, hvis dette er nødvendigt på grund af fejlenes eller manglernes karakter og omfang.

Pligtmæssig mellemkommunal refusion vedrørende ældreegnede boliger

358. Efter § 76, stk. 1-2, gælder i bestemte tilfælde en pligt for den tidligere opholdskommune til at betale mellemkommunal refusion af en ny opholdskommunes nettoudgifter til boligstøtte til en ældre eller person med handicap. Pligten gælder kun i de tilfælde, der er fastsat i loven. I andre tilfælde kan mellemkommunal refusion aftales, hvis kommunerne er enige herom, jf. punkt 359. Pligt til mellemkommunal refusion foreligger, når en ældre eller en person med handicap har en ret at få anvist en ældreagnet bolig på tværs af kommunegrænsen.

Med virkning fra 1. juli 2002 har ældre og personer med handicap, der har et særligt behov herfor efter lov nr. 423 af 6. juni 2002 ret til uanset beliggenhed at vælge:

- almene ældreboliger, jf. § 5 i lov om almene boliger,

- amtskommunale botilbud samt plejehjem og beskyttede boliger, jf. §§ 92 og 140 i lov om social service,
- boliger efter lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, som er særligt indrettet for den nævnte personkreds,
- boliger efter den tidligere ældreboliglov,
- selvejende ældreboliger, jf. § 143 e, jf. § 143 a i lov om almene boliger (indført ved lov nr. 423 af 6. juni 2002).

Samtidig er boligstøttelovens § 76 ændret således, at pligten til mellemkommunal refusion omfatter alle de tilfælde, hvor en person har ret til og får anvist en bolig i en anden kommune.

Det vil være en betingelse for retten til anvisning og dermed også for pligten til refusion for fraflytningskommunen, at støttemodtageren opfylder betingelserne for at få anvist den pågældende type bolig såvel i tilflytningskommunen som i fraflytningskommunen.

Pligten til mellemkommunal refusion gælder også, hvis anvisningen sker til et kollektivt bofællesskab.

Hvis en kommune ejer boliger som nævnt i en anden kommune, er det ejerkommunens og fraflytningskommunens anvisningsbetingelser, der skal være opfyldt.

Anvisning af bolig i tilflytningskommunen sker på tilsvarende vilkår, som gælder for kommunens egne borgere.

Refusionsordningen gælder også, hvor en bolig med amtskommunal anvisningsret anvises til en person fra en anden amtskommune.

Frivillige aftaler om mellemkommunal refusion vedrørende ældreegnede boliger

359. Ud over pligten til refusion efter § 76, stk. 1-2, er der efter § 76, stk. 3, mulighed for at aftale mellemkommunal refusion vedrørende ældreegnede boliger.

Ordningen omfatter også boligsikringsmodtagere, dvs. eventuelle ikke-pensionister, der måtte være således handicappede, at anvisning til ældrebolig kan finde sted.

Refusion kan aftales *i alle tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen anviser til en ældre- eller handicapegnet bolig*, herunder anvisning af bolig i kollektivt bofællesskab. Der skal være tale om boliger, hvortil der er knyttet en kommunal anvisningsret. Det er derimod i modsætning til den pligtige refusion ikke nogen betingelse, at der er tale om boliger opført efter en bestemt lovgivning. Anvisning til ældre- eller handicapegnede boliger opført af en kommune med anvisningsret for kommunen vil således være omfattet af kommunernes hjemmel til at aftale refusion for udgifter til boligstøtte.

Ordningen er frivillig, således at refusionen fra fraflytningskommunen til tilflytningskommunen forudsætter, at der indgås aftale herom mellem disse kommuner.

Refusionen udgør tilflytningskommunens nettoudgifter til boligstøtte, dvs. den del af udgiften, der ikke refunderes af staten.

Indtil udgangen af 1995 gjaldt en aftale om mellemkommunal refusion, så længe den pågældende boligstøttemodtager boede i den anviste bolig. Fra 1. januar 1996 følger af

loven, at det i en aftale om mellemkommunal refusion kan fastsættes, at denne kun gælder, så længe den pågældende boligstøttemodtager bebor den anviste bolig. Hvis en aftale indgået efter udgangen af 1995 ikke indeholder denne begrænsning, må den antages at gælde, også hvis støttemodtageren efterfølgende optages i en anden ældre regnet bolig. Administrationen af en aftale om mellemkommunal refusion og udgifterne hertil afholdes af de pågældende kommuner.

Fordeling af boligstøtteudgifter i hovedstadsområdet

360. Udligning af udgifterne til boligstøtte i hovedstadsområdet indgår i lov om kommunal udligning og opgøres og udmeldes i tilknytning til den generelle tilskudsopgørelse, jf. § 20, stk. 2, i lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner og amter.

Revision

361. Reglerne om revisionens udførelse med virkning fra 1. januar 2003 fastsat i Socialministeriets bekendtgørelse om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på det sociale område.

De nærmere regler er fastsat i kapitel 10 i bekendtgørelsen.

Revisionen udføres af den revision, der er godkendt af tilsynsmyndigheden. Revisionen udføres i overensstemmelse med god offentlig revisionskik, jf. § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m.

Ved revisionen skal revisor efterprøve, om regnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Det skal således efterprøves, om boligstøtten er udbetalt og efterreguleret i overensstemmelse med boligstøtteleven, de tilhørende bekendtgørelser, denne vejledning og sædvanlig praksis m.v. Der foretages endvidere en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

Revisor efterprøver ved revisionsbesøg i løbet af året, om kommunens forretningsgange og sagsbehandling, herunder for anvendelse af edb-systemer, er hensigtsmæssige og betryggende.

Revisionen udføres ved stikprøvevise undersøgelser.

Revisionen af personsager skal som udgangspunkt omfatte et antal sager inden for hver enkelt hovedområde af de sociale ydelser, samt for hver enkelt af de konti, for hvilke der skal ske personbogføring.

På baggrund af Socialministeriets analyser og vurderinger kan Socialministeriet forlange, at revisor foretager en særlig omfattende gennemgang (temarevision) af et eller flere sagsområder og redegør for resultaterne af gennemgangen i den årlige revisionsberetning.

Revisionen kan undlade at foretage personsagsgennemgang hvert år på områder eller konti, hvor revisionen på anden måde har tilvejebragt en begrundet overbevisning om, at sagsbehandlingen på området er betryggende. Revisionen redegør for og begrunder fravalget.

Udvælgelsen af stikprøver skal ske, således at der sikres en relevant repræsentativitet. Metoden kan være såvel rent statistisk baseret som baseret på revisors konkrete og generelle erfaringer med fejlrisikoen på det enkelte område. Udvælgelsen af stikprøver skal ske med særlig vægt på nyetablerede personsager og på sagsområder og sager, hvor der ved tilkendelse eller beregning af ydelser indgår et skøn. Udvælgelsen af stikprøver skal endvidere ske ud fra et væsentlighedskriterium, hvori der bl.a. indgår forhold af økonomisk, sagsbehandlingsmæssig, principiel og lokal karakter.

Revisor skal efterprøve, om kommunen ved sagsetableringen, og i fornødent omfang i øvrigt, udnytter mulighederne for at foretage kontrol af oplysninger, herunder at der i fornødent omfang sker sammenholdelse af oplysninger fra forskellige registre.

Revisor skal efterprøve, om betingelserne for at opnå statsrefusion i henhold til regnskabs- og revisionsbekendtgørelsen er opfyldt.. Revisor skal påse, at:

- 1) kommunalbestyrelsen rejser krav om tilbagebetaling af uretmæssigt modtaget boligstøtte og lån i behørigt omfang,
- 2) tilbagebetalte lån fuldt ud fradrages i refusionsopgørelsen,
- 3) tilbagebetaling af lån sikres som anført i lovens § 36, samt at

4) tilbagebetalingsbeløb inddrives i overensstemmelse med gældende regler og administrative forskrifter.

Kommunen skal give revisor de oplysninger, som må anses af betydning for bedømmelsen af boligstøttereanskaberne, samt for revisors vurdering af forvaltningen. Kommunen skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser m.v., som revisor finder nødvendige, og den bistand, som revisor anser for påkrævet for at udføre hvervet.

Revisionsberetninger fra og med regnskabsåret 2001 skal af kommunalbestyrelsen sendes til Socialministeriet samtidig med, at beretningen sendes til tilsynsmyndigheden, jf. bekendtgørelse nr. 151 af 25. marts 2002.

Kapitel 20

Overgangsbestemmelser m. m.

Ikrafttræden

362. Lov om individuel boligstøtte, jf. lov nr. 376 af 6. juni 1991, trådte i kraft den 1. januar 1993. Loven er ændret adskillige gange i perioden 1993-98.

Ved lov nr. 1002 af 23. december 1998 er indført en række ændringer i loven.

Enkelte af disse trådte i kraft 1. marts 1999. (Det drejer sig om ændringer i pensionistfradraget, jf. § 8, stk. 4, og punkt 21, og i beregningen af grænsebeløbet for 1999, jf. § 84.)

Hovedparten af ændringerne træder i kraft 1. januar 2000. Samtidig er indført en trinvis indfasning for såvel hidtidige som kommende støttemodtagere af de nye beregningsregler for boligsikring og boligydelse i perioden 1. januar 2000 1. januar 2004.

Dette indebærer, at en række boligstøttemodtagere vil opleve ændringer i boligstøtteberegningen pr. 1. marts 1999 og ved årsskiftet 1999-2000, 2000-2001, 2001-2002, 2002-2003 og 2003- 2004.

Der er på denne baggrund i § 83 med virkning fra 1. marts 1999 indført en forbedret kompensationsordning, der træder i stedet for den fra 1. januar 1993 gældende ordning.

Kompensationsordning

§ 83. Til husstande, hvis boligstøtte reduceres som følge af ændringer i lov om individuel boligstøtte, udbetales et kompensationsbeløb, der beregnes efter reglerne i stk. 2-8.

Stk. 2. Kompensationsbeløbet for 1999 beregnes på grundlag af forskellen mellem boligstøtten på årsbasis efter de gældende regler i februar 1999 med tillæg af eventuel kompensationsbeløb opgjort i december 1998 efter de da gældende regler og boligstøtten på årsbasis opgjort efter de gældende regler pr. 1. marts 1999. I begge tilfælde udregnes støtten på basis af de oplysninger om faktisk indkomst, faktisk boligudgift, husstandssammensætning m.v., der ligger til grund for den faktiske

beregning af støtte i februar 1999. Kompensationsbeløbet udgør det beregnede beløb efter 1. pkt. med fradrag af 1.000 kr. på årsbasis. Dog fradrages kun 500 kr. på årsbasis for boligydelsesmodtagere, hvis indkomst ikke overstiger 110.000 kr. Indkomsten er opgjort i 1998-niveau og reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 11, og § 72, stk. 2. Indkomsten opgøres som husstandsindkomsten efter § 8 ved udgangen af februar 1999, dog uden fradrag efter § 8, stk. 4.

Stk. 3. For støttemodtagere, hvis boligstøtte ændres som følge af ændringer i denne lov pr. 1. januar 2000 eller senere år, beregnes kompensationsbeløbet i det pågældende år (udbetalingsåret) som forskellen mellem boligstøtten efter de gældende regler i december i det foregående år inklusive eventuelt kompensationsbeløb og støtten opgjort efter de gældende regler pr. 1. januar i udbetalingsåret. I begge tilfælde udregnes boligstøtten på basis af de oplysninger om indkomst, faktisk boligudgift, husstandssammensætning m.v., der har ligget til grund for den faktiske beregning af støtte i december i året forud for udbetalingsåret. Kompensationsbeløbet udgør det beregnede beløb efter 1. pkt. med fradrag af 1.000 kr. Dog fradrages kun 500 kr. på årsbasis for boligydelsesmodtagere, hvis indkomst ikke overstiger 110.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 22. Indkomsten opgøres som husstandsindkomsten efter § 8 ved udgangen af året forud for udbetalingsåret, dog uden fradrag efter § 8, stk. 4.

Stk. 4. For alle modtagere af kompensationsbeløb ændres kompensationsbeløbet herefter hvert år 1. januar. Ændringen af kompensationsbeløbet beregnes på samme måde som efter stk. 3, 1. og 2. pkt. Det nye kompensationsbeløb udgør det således

beregnete beløb med fradrag af 1.000 kr. Dog fradrages kun 500 kr. på årsbasis for boligydelsesmodtagere, hvis indkomst ikke overstiger 110.000 kr., jf. § 72, stk. 1, nr. 22. Indkomsten opgøres som husstandsindkomsten efter § 8 ved udgangen af året forud for udbetalingsåret, dog uden fradrag efter § 8, stk. 4.

Stk. 5. Hvis grænsebeløbet efter §§ 21, 21 a, 22 og 22 a til brug for beregning af boligstøtten fra 1. marts 1999 er højere end den beregnede boligudgift, reduceres kompensationsbeløbet med forskellen mellem disse to beløb. Det samme gælder fra 1. januar 2004 for boligydelsesmodtagere, hvis den beregnede indkomstandel efter § 21, stk. 1, overstiger 75 pct. af boligudgiften, og for boligsikringsmodtagere, hvis den beregnede indkomstandel efter § 22, stk. 1, overstiger 60 pct. af den årlige boligudgift.

Stk. 6. Kompensationsbeløbet kan ikke være negativt. Summen af den almindelige støtte og det beregnede kompensationsbeløb kan ikke overstige den maksimale støtte efter § 23. Hvis den almindelige støtte bliver nul, udbetales kompensationsbeløbet, såfremt det overstiger 120 kr. årligt.

Stk. 7. I de tilfælde, hvor en del af støtten udbetales som lån, beregnes kompensationsbeløbet på samme måde som i stk. 2 og 3, idet det er ændringen i den samlede berettigede støtte i form af lån og tilskud, der lægges til grund. En ændret fordeling mellem tilskud og lån berettiger ikke til udbetaling af kompensation.

Stk. 8. Kompensationsbeløb til en bolig bortfalder, når

- 1) støttemodtageren fraflytter boligen,

2) støttemodtageren opnår boligstøtte efter §§ 25, stk. 7, 25 a, stk. 2, 27, stk. 1, og 27, stk. 2, nr. 3,

3) støttemodtageren overtager den hidtidige lejebolig som andelsbolig, ejerbolig eller andet eller

4) støttemodtageren overgår fra boligsikring til boligydelse.

363. Kompensationsordningen er indført for at sikre, at ingen modtager af boligsikring eller boligydelse vil få nedsat sin boligstøtte med mere end 1.000 kr. på årsbasis pr. 1. marts 1999 som følge af ændringer i boligstøtteloven, og at ingen boligstøttemodtager herefter ved overgangen fra et år til det næste vil få sin boligstøtte reduceret med mere end 1.000 kr. i forhold til det foregående år på grund af ændring af boligstøttereglerne.

For pensionister, hvis husstandsindkomst før pensionistfradrag ligger under en indkomstgrænse på 110.000 kr. (1998-niveau), kan boligstøtten højst nedsættes med 500 kr. på årsbasis.

Kompensationsordningen vedrører alle ændringer, der er eller vil blive foretaget i boligstøtteloven, medmindre senere ændringer udtrykkeligt undtages herfra.

Ændringer i anden lovgivning giver ikke grundlag for udbetaling af kompensationsbeløb, uanset om ændringen påvirker boligstøttens størrelse, f.eks. ved ændring af husstandsindkomst eller leje.

Personkreds for kompensationsordning

364. Kompensationsordningen omfatter alle støttemodtagere uanset indflytnings- og ansøgningstidspunkt der oplever ændring i boligstøttens størrelse på grund af ændrede regler i boligstøtteleven pr. 1. marts 1999 eller oplever ændringer af boligstøtten som følge af senere ændringer af loven.

Kompensationsordningen omfatter således også personer, der flytter ind i en bolig og/eller søger om boligstøtte senere end 1. januar 2000, i det omfang støttemodtageren senere oplever et fald i boligstøtten, der skyldes ændringer i loven.

Kompensationsbeløb sidestilles med almindelige boligstøtteydelse, og personer, der oppebærer kompensationsbeløb, er boligstøttemodtagere. Dette gælder, uanset at der ikke oppebæres almindelige boligstøtteydelse, men kun kompensationsbeløb.

Beregning af kompensationsbeløb

365. Kompensationsbeløb beregnes efter § 83, stk. 2, for støttemodtagere, hvis boligstøtte ændres 1. marts 1999 som følge af lovændringer, jf. punkt 366.

Kompensationsbeløbet beregnes efter § 83, stk. 3, for alle støttemodtagere, hvis boligstøtte ændres 1. januar 2000 på grund af ændringer i loven, jf. punkt 367.

Kompensationsbeløbet beregnes endvidere efter § 83, stk. 3, for støttemodtagere, der ikke hidtil har modtaget kompensationsbeløb, hvis boligstøtte ændres på grund af lovændringen med virkning efter 1. januar 2000, jf. punkt 368.

Endelig ændres alle kompensationsbeløb hvert år 1. januar efter § 83, stk. 4, jf. punkt 369.

Beregning af kompensationsbeløb 1. marts 1999

366. Kompensationsbeløbet for 1999 beregnes efter § 83, stk. 2, pr. 1. marts 1999 som forskellen mellem på den ene side boligstøtten på årsbasis opgjort efter de gældende regler i februar 1999 og på den anden side boligstøtten på årsbasis opgjort efter de nye regler, der gælder fra 1. marts 1999. I begge tilfælde udregnes støtten på basis af de oplysninger om faktisk indkomst, faktisk boligudgift, husstandssammensætning m.v., der har ligget til grund for den faktiske beregning af boligstøtte i februar 1999. Kompensationsbeløbet udgør den beregnede forskel med fradrag af 1.000 kr. på årsbasis. Dog fradrages kun 500 kr. på årsbasis for boligydelsesmodtagere, hvis husstandsindkomst ved udgangen af februar 1999 højst udgør 110.000 kr. (1998-niveau) før pensionistfradrag efter § 8, stk. 4.

Eksempel

Kompensationsbeløb	1. marts 1999		36.000 kr.
Boligudgift			
Husstandsindkomst			150.000 kr.
Grænsebeløb 28.2.1999	$148.800 \times 16 \text{ pct.}$	$= 23.808$	
	$1.200 \times 26,66 \text{ pct.}$	319	
			24.124
Boligsikring 28.2.1999	$(36.000 \div 24.124) \times 75 \text{ pct.} =$		8.904

Grænsebeløb 1.3.1999	$123.500 \times 16 \text{ pct.}$	19.760	
	$26.500 \times 26,66 \text{ pct.}$	7.049	
			26.809
Boligsikring 1.3.1999	$(36.000 \div 26.809) \times 75 \text{ pct.} =$		6.888
Kompensationsbe løb	$8.904 \div 6.888 \div 1.000$		1.016
			1.020

For de meget få boligstøttemodtagere, der modtager kompensationsbeløb efter den hidtidige ordning ved udgangen af december 1998, indebærer ændringen, at kompensationsbeløbet nedsættes efter den hidtidige ordning med 2.000 kr. årligt pr. 1. januar 1999. For at sikre, at disse støttemodtageres boligstøtte ikke reduceres mere end andre støttemodtageres i forbindelse med lovændringerne pr. 1. marts 1999, udregnes kompensationsbeløbet for disse pr. 1. marts 1999 således, at det udgør forskellen mellem på den ene side boligstøtten efter de gældende regler i februar 1999 med tillæg af kompensationsbeløbet opgjort i december 1998 og på den anden side boligstøtten opgjort efter de gældende regler pr. 1. marts 1999. Fra denne forskel trækkes 500 kr. for pensionister med en indkomst op til og med 110.000 kr. og 1.000 kr. for alle øvrige støttemodtagere. Hermed sikres, at det samlede tab som følge af tidligere lovændringer og lovændringer pr. 1. marts 1999 i alt ikke kan overstige 1.000 kr., og at tabet ikke

kan overstige 500 kr. for pensionister med en husstandsindkomst til og med 110.000 kr.

Nogle af disse få støttemodtagere kan herved opleve en forøgelse af boligstøtten pr. 1. marts 1999.

Beregning af kompensationsbeløb 1. januar 2000

367. Kompensationsbeløb for 2000 beregnes 1. januar 2000 efter § 83, stk. 3, for alle støttemodtagere, hvis boligstøtte ændres som følge af ændringer i boligstøtteleven pr. denne dato. Beregningen foretages både for støttemodtagere, der ikke hidtil har modtaget kompensationsbeløb, og for støttemodtagere, der har fået kompensationsbeløb i 1999.

Kompensationsbeløbet opgøres som forskellen mellem på den ene side boligstøtten i december måned 1999 på grund af de dagældende regler inkl. et eventuelt kompensationsbeløb og på den anden side boligstøtten pr. 1. januar 2000 opgjort på grundlag af de regler, der gælder på dette tidspunkt.

Fra forskellen trækkes 1.000 kr., og det herefter beregnede beløb er kompensationsbeløbet. For pensionister, hvis husstandsindkomst uden et eventuelt fradrag for reelt enlige iflg. § 8, stk. 4, højst udgør 110.000 kr. (i 1998-niveau), fratrækkes dog kun 500 kr.

Kompensationsbeløbet kan ikke være negativt.

Ved begge beregninger anvendes de oplysninger om indkomst, boligudgift og husstandssammensætning, der har ligget til grund for den faktiske beregning af støtten i december 1999. Ændringer i boligstøttemodtagerens forhold får således ikke betydning for beregning af kompensationsbeløbet, jf. dog punkt 371 om den situation, hvor boligstøtten bortfalder på grund af faktiske indkomststigninger.

Ved beregningen af boligstøtten efter reglerne for 1999 anvendes de satser, der har været anvendt ved boligstøtteberegningen i december 1999. Ved beregningen efter de regler, der gælder 1. januar 2000, anvendes satser opreguleret til 2000-niveau.

Beregning af nyt kompensationsbeløb efter 1. januar 2000

368. For alle boligstøttemodtagere, der bliver berettiget til kompensationsbeløb efter 1. januar 2000, beregnes kompensationsbeløbet det første år efter § 83, stk. 3, dvs. efter samme regler som ved beregning af kompensationsbeløbet 1. januar 2000.

Retten til kompensationsbeløb kan f.eks. opstå efter 1. januar 2000 for husstande, der først efter dette tidspunkt er flyttet ind i en bolig, og som mister boligstøtte ved de lovændringer, der har virkning 1. januar 2001, 1. januar 2002, 1. januar 2003 og/eller 1. januar 2004. Retten til kompensationsbeløb kan tilsvarende opstå for en husstand, der har boet i en bolig i en periode, men som først søger om boligstøtte efter 1. januar 2000. Endelig kan retten også opstå hos en husstand, som hidtil har fået boligstøtte uden kompensationsbeløb, idet lovændringerne 1. marts 1999 og 1. januar 2000 ikke har givet anledning til ændret boligstøtte, men hvor der f.eks. ved lovændringer 1.

januar 2001 sker et fald i boligstøtten, fordi der i løbet af 2000 er sket ændringer i husstandens forhold.

Kompensationsbeløbet opgøres som forskellen mellem på den ene side boligstøtten i december måned i det forudgående år på grund af de dagældende regler inkl. et eventuelt kompensationsbeløb og på den anden side boligstøtten pr. 1. januar i udbetalingsåret opgjort på grundlag af de regler, der gælder på dette tidspunkt.

Fra forskellen trækkes 1.000 kr., og det herefter beregnede beløb er kompensationsbeløbet. For pensionister, hvis husstandsindkomst uden et eventuelt fradrag for reelt enlige efter § 8, stk. 4, højst udgør 110.000 kr. (1998-niveau), fratrækkes dog kun 500 kr.

Kompensationsbeløbet kan ikke være negativt.

Ved begge beregninger anvendes de oplysninger om indkomst, boligudgift og husstandssammensætning, der har ligget til grund for den faktiske beregning af støtten i december året forud for udbetalingsåret. Ændringer i boligstøttemodtagerens forhold får hermed ikke betydning for beregning af kompensationsbeløbet. Indkomststigninger pr. 1. januar, herunder stigninger som følge af opregulering af indkomsten efter § 8, stk. 2, får således ikke betydning for størrelsen af kompensationsbeløbet men alene for størrelsen af boligsikring eller boligydelse, jf. dog punkt 371 om den situation, hvor boligstøtten bortfalder på grund af faktiske indkomststigninger.

Ved beregningen af boligstøtten efter reglerne forud for udbetalingsåret anvendes de satser, der har været anvendt ved boligstøtteberegningen i dette år. Ved beregningen efter de regler, der gælder i udbetalingsåret, anvendes satsen opreguleret til udbetalingsårets niveau.

Se eksempel i punkt 369.

Årlig ændring af kompensationsbeløbet

369. Så længe en boligstøttemodtager får boligstøtte af samme type (jf. punkt 376 om bortfald) til en bolig, beregnes hvert år et nyt kompensationsbeløb.

Ved beregningen reduceres kompensationsbeløbet hvert år med 1.000 kr.; dog kun med 500 kr. for pensionister, hvis husstandsindkomst ikke overstiger 110.000 kr. (1998-niveau) før et eventuelt pensionsfradrag efter § 8, stk. 4. Samtidig forøges kompensationsbeløbet med eventuelle tab på grund af lovændringen ved det pågældende årsskifte, herunder ændringer som følge af den gradvise indfasning af beregningsreglerne i §§ 21, 21a, 22 og 22a, jf. punkt 113-126 og 139-150, ligesom kompensationsbeløbet reduceres med eventuelle stigninger i boligstøtten på grund af lovændringen.

Eksempel

Beregning af nyt kompensationsbeløb 1. januar 2001	
Ny boligsikring/boligydelse 1.1.2001 beregnet med regler, satser og indkomst pr. 1.1.2001	17.000 kr.

Boligsikringen/boligydelser 31.12.2000 beregnet med regler, satser og indkomst pr. 31.12.2000	18.000 kr.
+ Htidigt kompensationsbeløb pr. 31.12.2000	2.000 kr.
I alt udbetalt 31.12.2000 inkl. kompensationsbeløb (a)	20.000 kr.
Boligsikring 1.1.2001 beregnet med regler og satser pr. 1.1.2001 men indkomsten pr. 31.12.2000 (b)	17.500 kr.
Fald i boligstøtte 1.1.2001 på grund af lovændring 1.1.2001: $(a-b): 20.000 \text{ kr.} \div 17.500 \text{ kr.}$	2.500 kr.
Nyt kompensationsbeløb pr. 1.1.2001: $2.500 \text{ kr.} \div 1.000 \text{ kr.}$	1.500 kr.
Ny samlet boligstøtte pr. 1.1.2001:	
Ny boligsikring/boligydelse 1.1.2001	17.000 kr.
+ Nyt kompensationsbeløb 1.1.2001	1.500 kr.
I alt til udbetaling pr. 1.1.2001	18.500 kr.

Beregning af kompensationsbeløb til ejere, andelshavere m.v.

370. Beregning af kompensationsbeløb til ejere og til andelshavere, hvor en del af støtten udbetales som lån, foretages på samme måde som ved lejere, jf. ovenfor.

Kompensationsbeløb beregnes på grundlag af boligydelse i alt for tilskud og maksimalt berettiget lån.

Hvor en del af støtten udbetales som lån, er det ændringer i den samlede støtte i form af tilskud og lån, der lægges til grund for beregningen. Det er uden betydning for beregningen af kompensationsbeløb, om hele lånet eller kun en del af lånet er udbetalt.

Kompensationsbeløb udbetales altid i form af tilskud.

Generelle beregningsregler for alle kompensationsbeløb

371. Hvis der i løbet af et boligstøtteår sker ændringer i husstandens forhold som følge af, at indkomsten er steget, antallet af børn i husstanden er ændret, eller hvis der er sket andre ændringer i husstandens forhold, som isoleret set bevirker en nedgang i boligstøtten, giver dette ikke grundlag for kompensation.

Sådanne ændringer påvirker som udgangspunkt ikke et beregnet kompensationsbeløb.

Dog reduceres kompensationsbeløbet, hvis boligsikringen eller boligydelsen helt bortfalder på grund af ændringer i husstandens forhold:

Hvis grænsebeløbet efter §§ 21 (for 1999), 21a, 22 (for 1999) og § 22a til brug for beregning af støtten i perioden 1. marts 1999 31. december 2003 bliver højere end den beregnede boligudgift på grund af faktiske indkomståndringer, reduceres kompensationsbeløbet som udgangspunkt med forskellen mellem disse to beløb efter § 83, stk. 5. Det samme gælder fra 1. januar 2004 for boligydelsesmodtagere, hvis den beregnede indkomstandel efter § 21, stk. 1, jf. punkt 131, overstiger 75 pct. af

boligudgiften, og for boligsikringsmodtagere, hvis den beregnede indkomstandel efter § 22, stk. 1, jf. punkt 103, overstiger 60 pct. af den årlige boligudgift. I den beregnede boligudgift for boligydelsesmodtagere indgår tillægget til boligudgiften efter § 21, stk. 1, 1. pkt., og § 21a, stk. 4.

Der foretages ikke reduktion af kompensationsbeløbet for overskridelsen eller dele af overskridelsen, der alene skyldes lovændringer, hvorved grænsebeløbet og/eller indkomstopgørelsen ændres. Den grænsebeløbsoverskridelse, kompensationsbeløbet nedsættes med, beregnes derfor efter de regler, der var gældende umiddelbart før boligstøttereformen trådte i kraft den 1. marts 1999 eller, hvis boligstøtte er søgt senere, reglerne på dette senere ansøgningstidspunkt.

Et beregnet kompensationsbeløb kan ikke være negativt, jf. § 83, stk. 6, 1. pkt.

Summen af almindelig boligstøtte tillagt kompensationsbeløb kan ikke overstige den maksimale støtte efter § 23, jf. § 83, stk. 6, 2. pkt., dvs. maksimum for den årlige støtte eller forhøjet maksimum.

Hvis almindelig boligstøtte tillagt kompensationsbeløb overstiger maksimum for den årlige boligstøtte, reduceres i kompensationsbeløbet indtil maksimum for den årlige støtte.

Der er fastsat et minimum for kompensationsbeløbet. Hvis den almindelige støtte bliver 0 kr., udbetales kompensationsbeløb kun, såfremt det overstiger et beløb af 120 kr. årligt.

Som det er gældende ved almindelig boligstøtte, beregnes kompensationsbeløbet, jf. § 24, til et beløb, der er deleligt med 12.

Omberegning og efterregulering

372. At kompensationsbeløb sidestilles med almindelig boligstøtte i form af boligsikring og boligydelse indebærer, at støttemodtagere, der modtager kompensationsbeløb, er omfattet af de gældende kriterier, jf. lovens kapitel 9, for omberegning og efterregulering, herunder pligten til at give meddelelse om ændringer m.v., der kan have indflydelse på støtten.

Ændringer i støttemodtagerens forhold har som udgangspunkt ikke betydning for beregning af kompensationsbeløbet, jf. punkt 371.

Indkomstens størrelse har dog betydning i de tilfælde, hvor boligsikring eller boligydelse helt bortfalder eller er bortfaldet på grund af faktiske indkomststigninger, idet kompensationsbeløbet reduceres efter § 83, stk. 5, jf. punkt 371.

Når kompensationsbeløb reduceres med et overskydende grænsebeløb, jf. § 83, stk. 5, og der altså kun udbetales kompensationsbeløb, foretages omberegning af kompensationsbeløb hvert år og hver gang, der er grundlag for omberegning efter de i loven gældende kriterier for omberegning, med henblik på, om der er grundlag for reduktion eller forøgelse i kompensationsbeløbet.

Kompensationsbeløb udbetales efter omberegning som forskellen mellem et overskydende grænsebeløb og kompensationsbeløb nedtrappet til det pågældende års

niveau.

Årsomregning

373. Den løbende boligstøtte omregnes hvert år den 1. januar efter de ændringer i beregningsgrundlaget, herunder boligstøttemodtagerens boligudgift, husstand og husstandsindkomst, der måtte være sket siden den sidst foretagne beregning, jf. § 43, stk. 1, jf. punkt 247.

Ved den årlige omregning foretages ny beregning af kompensationsbeløb, første gang den 1. januar 2000, jf. punkt 369.

I tilfælde, hvor der kun udbetales kompensationsbeløb, skal der ved den årlige omberegning af kompensationsbeløb samtidig ske beregning af retten til at modtage almindelig boligstøtte.

Omberegning i løbet af året

374. Efter § 46 skal omberegning af boligstøtten foretages i løbet af året, når der sker en væsentlig ændring i husstandsindkomsten, ændring i antallet af hjemmeboende børn, ændring af boligudgiften, fremleje af en del af boligen eller benyttelse af en del af boligen til erhverv, jf. punkt 248-251 og punkt 252-254.

Omberegning af kompensationsbeløbet i løbet af året skal kun ske, når boligsikring/boligydelse helt bortfalder eller er bortfaldet, fordi grænsebeløbet overstiger boligudgiften, jf. punkt 371.

Når der kun udbetales kompensationsbeløb, skal der ske omberegning i løbet af året, hvis de almindelige gældende betingelser for omberegning i forhold til det anvendte beregningsgrundlag er opfyldt.

Omberegning forudsætter som hovedregel, at oplysninger om ændringer er meddelt kommunen af boligstøttemodtageren.

Ved en *indkomststigning* skal omberegning fra 1. januar 2000 ske, når der er tale om en stigning på mindst 16.000 kr. (1998-niveau) i den samlede forventede husstandsindkomst for hele året i forhold til den indkomst, der hidtil er anvendt ved boligstøtteberegningen, jf. punkt 253.

Hvis der hidtil alene er udbetalt et reduceret kompensationsbeløb, svarende til forskellen mellem overskydende grænsebeløb og fuldt kompensationsbeløb, vil der således skulle ske omberegning af kompensationsbeløbet, hvis grænsebeløbet stiger som følge af en indkomststigning over den fastsatte grænse for omberegning.

Er der hidtil udbetalt boligstøtte og fuldt kompensationsbeløb, og sker der væsentlige indkomststigninger, der medfører, at en boligstøttehusstand ikke er berettiget til almindelige boligstøtteydelse, vil ændringen tillige kunne medføre en reduktion af kompensationsbeløbet:

En indkomststigning vil først reducere den almindelige boligstøtte, og når denne er blevet 0 kr., vil der herefter kunne ske en reduktion af kompensationsbeløbet, afhængigt af indkomststigningens størrelse, jf. punkt 371.

Hvis kompensationsbeløbet er reduceret til 0 kr., og der på grund af et efterfølgende *indkomstfald* atter bliver grundlag for udbetaling af kompensationsbeløb, genoptages udbetaling af et oprindeligt beregnet kompensationsbeløb efter 1.000/500 kr.'s aftrapning og efter eventuel reduktion med det aktuelle overskydende grænsebeløb. Kompensationsbeløbet udbetales med andre ord, så længe beløbet efter reduktion med 1.000/500 kr. pr. år og efter eventuelt fradrag for et aktuelt overskydende grænsebeløb er »positivt«. Maksimums- og minimumsregler for udbetaling af støtte skal dog overholdes.

Ved en indkomstnedgang skal omberegning ske, når der er sket et fald i indkomsten på årsbasis for den resterende del af året på mindst 10.000 kr.

Når der hidtil alene er udbetalt et kompensationsbeløb, svarende til forskellen mellem kompensationsbeløb og et overskydende grænsebeløb, vil der skulle ske omberegning og forøgelse af kompensationsbeløbet, hvis grænsebeløbet falder som følge af et indkomstfald på mindst 10.000 kr.

Hvis der kun udbetales kompensationsbeløb, og boligstøtteansøgeren giver meddelelse om ændringer i husstands-, indkomst- eller husleje forhold, foretages samtidig en beregning af retten til igen at oppebære almindelig boligstøtte. En ny ansøgning herom er ikke fornøden.

Hvis der hverken udbetales støtte eller kompensationsbeløb, fordi kompensationsbeløbet er nedsat til 0 kr. på grund af grænsebeløbsoverskridelse, vil der

heller ikke skulle indgives ny ansøgning ved meddelelse om ændringer i husstands-, indkomst- eller huslejeforhold.

Udbetaling af kompensationsbeløb, der eksempelvis i en periode har været 0 kr. på grund af for høj en indtægt, kan herefter genoptages, hvis den pågældende boligstøttehusstand i forbindelse med omberegning på et senere tidspunkt bliver berettiget til almindelig boligstøtte.

Hvis meddelelse om et indtægtsfald ikke er givet, vil der ikke kunne efterreguleres med henblik på forøgelse af det udbetalte kompensationsbeløb for det pågældende år.

Hvis den almindelige boligstøtte stiger, og denne sammenlagt med et beregnet kompensationsbeløb overstiger maksimum for den årlige støtte, jf. § 23, reduceres i kompensationsbeløbet indtil maksimum for den årlige støtte.

Efterregulering

375. Efterregulering af kompensationsbeløb skal kun ske, når boligsikring/boligydelse helt bortfalder eller er bortfaldet, fordi grænsebeløbet overstiger boligudgiften, jf. punkt 371.

Hvis meddelelse om indtægtsstigninger ikke er givet, indgår uoplyste ændringer i stedet i en efterregulering af kompensationsbeløbet på samme måde som for den almindelige støtte. Dette betyder, at der alene vil blive krævet tilbagebetaling af for stort udbetalt kompensationsbeløb ved indkomstændringer over grænsen for efterregulering.

En støttemodtager vil fortsat være berettiget til kompensationsbeløb for efterfølgende år, indtil en eventuel efterregulering viser, at støttemodtageren ikke var berettiget til at få udbetalt boligstøtte i det pågældende år. Om årlig ændring af kompensationsbeløb, jf. dog punkt 369.

Der rejses således tilbagebetalingskrav vedrørende det enkelte år for kompensationsbeløb og almindelig boligstøtte vurderet under ét.

Bortfald af kompensationsbeløb

376. Kompensationsbeløbet bortfalder i en række situationer, jf. § 83, stk. 8.

Kompensationsbeløbet bortfalder, når en støttemodtager fraflytter den bolig, hvortil der blev udbetalt kompensationsbeløb.

Kompensationsbeløbet bortfalder, hvis en støtteberettiget husstand lejer eller andelshaver opnår sanerings- eller byfornyelsesboligsikring efter § 25, stk. 7, § 25a, stk. 2, § 27, stk. 1, eller hvis en lejer overtager lejligheden på andelsbasis, § 27, stk. 2, nr. 3.

Ved ansøgning om sanerings- eller byfornyelsesboligstøtte, jf. ovennævnte bestemmelser, er det almindelig boligstøtte tillagt kompensationsbeløbet, der anvendes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, om almindelig støtte eller sanerings- eller byfornyelsesboligstøtte er gunstigst for støttemodtageren.

Kompensationsbeløbet bortfalder endvidere, når en boligstøttemodtager overtager en hidtidig lejebolig som privat andelsbolig, ejerbolig m.m.

Endelig bortfalder kompensationsbeløbet, hvis støttemodtageren overgår fra boligsikring til boligydelse. Støttemodtageren kan efter § 3 vælge fortsat at modtage boligsikring med kompensationsbeløb, hvis dette giver en højere støtte.

Som ovenfor nævnt bortfalder kompensationsbeløbet ikke, selvom det i en periode nedsættes til 0 kr. på grund af maksimum for støtten eller på grund af reduktion med et overskydende grænsebeløb.

Et bortfaldet kompensationsbeløb kan i modsætning til et kompensationsbeløb, der er nedsat til 0 kr. efter 83, stk. 5 - ikke senere genbevilges.

Afvikling af den indtil 1. januar 1979 gældende boligsikringsordning for pensionister i private andelsboligforeninger

§ 82. En pensionist, der før den 1. januar 1979 har modtaget boligsikring som andelshaver i en privat andelsboligforening, skal ved andelsforholdets ophør, jf. § 39, betale den modtagne boligsikring tilbage. Der kan dog ikke kræves større beløb tilbage end boligandelens værdistigning i den periode, hvor der er ydet boligsikring. Det tilbagebetalingspligtige beløb skal ikke forrentes.

Stk. 2. Boligandelens værdistigning beregnes den 31. december 1978 på grundlag af stigningen i byggeomkostningsindekset fra det kvartal, hvor udbetaling af boligsikring til pensionisten blev påbegyndt, indtil oktober kvartal 1978.

377. Ved overgangsbestemmelsen i § 82 er fastsat regler om fremgangsmåden ved afviklingen af den indtil 1. januar 1979 gældende ordning efter den dagældende

boligsikringslovs § 3b.

Pensionister, der som andelshavere i en privat andelsboligforening benytter en beboelseslejlighed i foreningens ejendom til helårsbeboelse, kunne indtil 1. januar 1979 modtage boligsikring efter den særlige regel herom i den dagældende boligsikringslovs § 3b.

Ordningen efter boligsikringsloven gik nærmere ud på, at det beløb, der blev udbetalt som boligsikring, skulle tilbagebetales ved andelsforholdets ophør, jf. lovens § 39. Tilbagebetalingskravet er dog begrænset således, at der ikke kræves større beløb tilbage end boligandelens værdistigning i den periode, hvor der er ydet boligsikring. Det tilbagebetalingspligtige beløb skal ikke forrentes, jf. boligsikringslovens § 67, stk. 1.

Afviklingen tager alene sigte på, at der pr. 1. januar 1979 blev foretaget en opgørelse af det tilbagebetalingspligtige boligsikringsbeløb. Selve tilbagebetalingen skal derimod først finde sted på det tidspunkt, hvor andelsforholdet ophører.

Beboerindskudslån ydet før 1. januar 1993

378. For beboerindskudslån ydet før 1. januar 1993 gælder fortsat de dagældende regler, herunder med hensyn til rente- og afdragsfrihed på beboerindskudslån ydet til boligydelsesmodtagere. Der henvises til punkt 289.

Kompensation til beboere i tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, der omdannes til ustøttede plejeboliger

379. Ved § 8 i lov nr. 402 af 6. juni 2002 er fastsat en overgangsordning, der sikrer, at personer, der bor på et tidssvarende plejehjem eller i beskyttet bolig på det tidspunkt, hvor bebyggelsen omdannes til ustøttede plejeboliger, ikke oplever en øget beboerbetaling som følge af omdannelsen.

I lovens § 8, stk. 1, er fastsat, at der til sådanne personer ydes en kompensation udover den almindelige boligstøtte, hvis der ved overførslen for den enkelte beboer sker en forøgelse af nettoglejeduiften. Forøgelsen opgøres som nettoglejen pr. måned efter fradrag af boligstøtte i forhold til den hidtidige nettoboligudgift pr. måned.

Kompensationsbeløbet opgøres som differencen mellem den sidste måneds nettoboligudgift før omdannelsen og den første måneds nettohusleje efter omdannelsen efter fradrag af den individuelle boligstøtte, der ydes i den første måned efter omdannelsen.

Individuel boligstøtte ydes efter ansøgning. Der skal ikke indgives særskilt ansøgning om kompensation. Kompensationsbeløbet kommer til udbetaling samtidig med, at der første gang udbetales boligstøtte til lejeren. Det bemærkes i den forbindelse, at kommunerne har en vejledningspligt overfor beboerne med hensyn til ansøgning om boligstøtte.

For lejere, der på grund af deres indkomst- og formueforhold ikke er berettiget til almindelig boligstøtte, udbetales kompensation efter § 8, stk. 1, med forskellen mellem den sidste måneds nettoboligudgift før omdannelsen og den første måneds nettohusleje efter omdannelsen.

Kompensationsbeløbet reguleres ikke. Det samme månedlige beløb ydes som kompensation, så længe den pågældende bor i den omdannede bolig. Dette indebærer, at hvis en husstand består af flere personer, og den ene dør, udbetales kompensationen fortsat, så længe lejemålet løber.

Kommunens udgifter til kompensation til hidtidige beboere efter overgangsbestemmelsen i forslaget § 8, stk. 1, ydes efter boligstøttelovens refusionsregler.

Boligstøttelovens regler gælder ikke herudover for udbetaling af kompensation.

Lovens anvendelsesområde

380. Det fremgår af lovens § 85, at denne ikke finder anvendelse for Færøerne og Grønland.

Socialministeriet, den 23. oktober 2002

Henriette Kjær

/Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 1

Stikordsregister

Stikordsregistret henviser til vejledningens punkter

Punkter

A

Acontoudbetaling	237
Administration	348-350
Afskrivning	270
Aftægtsbolig	64
Aktiebolig	83
Aktievederlag	23
Andelsbolig	9,66
- almen	9
- boligudgift	66
- lån og tilskud	110-112,124-126, 136,148
Andelshaver	9,10
Anpartsbolig	83
Ansøgning om boligstøtte	9, 10, 11, 12, 232
- beboerindskudslån	274
- efter dødsfald	90
- ejerbolig	70
- formue	37, 43, 44, 233
- fornyet	242
- indkomst	28, 29
- garanti for istandsættelse	308
- hæftelseserklæring	234
- pensionsansøgning	239
Ansøgning om opholdstilladelse	14, 20
Ansøgning om pension	239
Anvisning, kommunal	93, 95
Anvisning, lov om kommunal	292
Anvisning, særligt bofællesskab	195
Antenneudgifter	53
Areal	54, 86-91

Arealnorm	86-91
Asyl	14
B	
Barn	Se børn
Beboelseslejlighed	50
Beboerindskud, definition	273
Beboerindskudslån	272-290, 302-305, 307, 312
- afslag	277
- bofællesskaber, kollektive	222-230
- byfornyelse	282
- ekspropriation	287
- frivillige lån	279-282, 312
- forrentning	278, 280
- forfald	284
- fraflytning	284
- indkomstgrænser	275
- lette kollektivboliger	285
- lån ydet før 1.1.1993	289
- pligtlån	283, 305
- tilbagebetaling	278, 284
Beskatning af boligstøtte	46
Beskyttet bolig	10
Bevægelseshæmmet, stærkt	88, 93, 111, 125, 232
Bofællesskab, kollektivt	193
Bofællesskab, kollektivt, boligstøtte til	193, 198
- arealnorm	212
- beboerindskudslån	222-230
- boligen, den enkeltes	203
- boligen, den fælles	204
- boligudgift	205-215
- børn	204, 213

- organisationsform	199-201
- personkreds	194-197
- støttet boligbyggeri	193, 194, 199
- særlige bofællesskaber, socialt behov	193, 195, 202
- 55+, for ældre	193, 196, 201
Bofællesskab individuelt	193, 195
Boligen, krav til	49-51
Boligsikring	9, 12, 99-126
- ansøgning	232
- beregning fra 1. januar 2004	100-112
- beregning i årene 2000-2003	113-126
- bortfald	242
- førtidspensionister	9, 99, 124
- personkreds	9
- udbetaling	235-241
Boligsikringslån	110-112, 124-126, 151-156
- forfald	156
- forrentning	154
- oprettelse	152, 153
- rykning	152
- tilbagebetaling	156
Boligudgift	102, 115, 130, 141
- for lejere	53-64
- for andelshavere	65-66
- for ejere	67-76
- for andre boligtyper	77-84
- maksimum	92-95
Boligyldelse til pensionister	10, 12, 127-150
- ansøgning	232
- beregning fra 1. januar 2004	128-138
- beregning i årene 2000-2003	139-150

- bortfald	242
- førtidspensionister	10, 129
- personkreds	10
- udbetaling	235-241
Boligydelsesslån	136, 148, 151-156
- forfald	155
- forrentning	154
- oprettelse	152, 153
- rykning	152
- tilbagebetaling	156
Bopælskrav	14
Bortfald af boligstøtte	242
Bortgivelse	27
Bruttoetageareal	54
Byfornyelsesboligstøtte	157-192
- andelsboliger	161, 189-192
- beboelseslejligheder	164
- lejeboliger, beslutninger inden udgangen af 1994	158, 163-172
- lejeboliger, beslutninger efter 1994	159, 160, 173-179, 180-187, 188
- ejerboliger	189-192
- enkeltværelser	164
- erstatningsbolig	164, 182
- fremleje	167
- huslejetilskud i nybyggeri	188
- midlertidig genhusning	165, 183
Børn	17, 101, 114, 129, 140
- der modtager førtidspension	9, 10, 232
- kollektive bofællesskaber	204, 209
- indkomst	21, 35

D

Depositum, lån til	
- anviste boliger	291-297
- ekspropriation	287
- flygtninge	306
- understøttede plejeboliger	299-301
Dokumentation	350
Dødsfald	155, 242
- ægtefælle eller husstandsmedlem	90
Døgnehjælp, modtagere af	89, 94, 112, 126
E	
Efterlevelseshjælp	253
Efterregulering	255-261
- kompensationsbeløb	375
Egenbetaling, mindste	104, 118
Ejendomsskatter	72
- lån til betaling af	11
Ejerbolig	68
- boligudgift	69-84
Ejerlejlighed	69, 78
El til opvarmning, betaling for	55
Enfamilieshus	69, 78
Engangsbeløb	253
Enkeltværelser	243
- beboerindskudslån	275
Enlig pensionist	20-34
Erhverv, anvendelse af bolig til	58, 82
Erstatning, ved formueopgørelse	41
Erstatningsbolig, byfornyelse	164
F	
Fast bopæl	14

Fast ophold i boligen	17
Feriepenge	253, 255
Finansiering	351-356
Flerfamilieshus	80
Flygtninge	303
- beboerindskudslån	302-313
- garanti for istandsættelsesudgifter	308-310
- lejetab	311
- lån til depositum og forudbetalt leje	306
Flytning	155, 242, 259, 284
- ægtefælles eller husstandsmedlems	90, 155
Formue	36-45
- båndlagt	42
- registreret	39, 43
- uregistreret	40, 44
Formuetillæg	36-45
Forrentning	
- beboerindskudslån	262-268
- boligydelseslån og boligsikringslån	154, 266
- tilbagebetalingskrav	265
Forudbetalt leje, lån til	
- anviste boliger	292, 294-297
- ekspropriation	298
- flygtninge	305-312
Forældelse	271
Forældremyndighed, fælles	18
Frafald af panteret, boligyldelseslån	156
Fraflytning	Se flytning

Fremleje	52, 58
- ved byfornyelse	167
Frivillige lån	279, 312
Førtidspensionist	9, 10
- førtidspension tilkendt før førtidspensionsreformen 1.1.2003	10
- førtidspension tilkendt efter førtidspensionsreformen 1.1.2003	9, 110, 124
G	
Gas til opvarmning, betaling for	55
Grænsebeløb	114, 116
Gældssanering	269
H	
»Halvdelsregel«	97
Helårsbeboelse	15
HIV-smittede	25
Husleje	Se Leje
Huslejetilskud, byfornyelse	188
Husstand	16-19
Husstandsindkomst	20-36, 249, 253
Husstandsmedlem	17
Hæftelse for tilbagebetaling	262
Hæftelseserklæring	234
I	
Inddrivelse	264
Indkomst	Se husstandsindkomst
Indkomstfald	249, 256, 257
Indkomststigning	253, 255-259
- engangsbeløb	253
- feriepenge	253

- midlertidig	253
Institution	10
- husstandsmedlems flytning til	90, 155
Istandsættelsesudgifter, garanti	298, 308-310
K	
Kapitalindkomst	22
Klage	341-347
- frister	343
- indkomst	48
- opsættende virkning	345
Kommunal anvisningsret, lov om	292
Kompensation, ustøttede plejeboliger	379
Kompensationsbeløb ved lovændringer	108, 122, 137, 149, 363-376
Køkken, selvstændigt	50
L	
Landbrugsejendom	81
Leje	53-64
- særligt høj i forhold til indkomsten	96-97
- særligt høj	61, 98
Lejeaftale med henblik på boligstøtte	98
Lejeforhøjelse	251
Lejenedsættelse	60, 61, 254
Lejer	9
- anviste boliger	298
- flygtninge	311
Let kollektiv bolig, indskud	285
Logerende	17

Lån, boligydelse	Se boligydelseslån
Lån til betaling af beboerindskud	Se beboerindskudslån
Lån til andelshavere	110-112, 124-126, 136, 148
Lån til ejere	110-112, 124-126, 136, 148
M	
Maksimum for boligstøtte	105, 119, 133, 145
Maksimum for støtteberettiget boligudgift	92-95
Mellemkommunal refusion	Se refusion
Midlertidig genhusning	165-183
Midlertidig indkomststigning	252
Mindste egenbetaling	104, 118, 132, 144
Modregning	239, 263
N	
Nærtstående, kollektive bofællesskaber	197
O	
Omberegning	243-254
- i løbet af året	246, 248-254
- årsomregning 1. januar	245, 247
- kompensationsbeløb	374
Opholdstilladelse	14, 17
Oplysningspligt	244-246, 255
Opsættende virkning	345
P	
Partialobligation	9
Periodeopdeling	255, 259
Pension, social	9, 10
Personlig indkomst	21
Personkreds	8-15
Plejebolig	
- husstandsmedlems flytning	90, 155

til	
- understøttet	91
Plejhjem	10
- husstandsmedlems flytning	90
til	
Pligtlån	274, 304
Progressionsgrænse	101, 103, 129, 131
R	
Refusion	290
- mellemkommunal	358-359
- statslig	351-356
Regnskab, kommunernes	357
Renter og afdrag	
- beboerindskudslån	278, 280, 307, 312
- boligydelseslån og boligsikringslån	154
- lån i ejerboliger	70
Retsforfølgning	264, 266
Revision	357, 361
S	
Sameje	78, 79, 80
Sanering	157
Satser	314-340
Sociale nævn	342
Statsborgerskab	13
Strafafsøning	15, 242
Stærkt bevægelseshæmmet	Se bevægelseshæmmet
Stuehus til landbrugsejendom	81
T	
Tilbagebetaling	255, 262
Tilskud til andelshavere	110-112, 124-126, 136, 148
Tilskud til lejere	107, 121, 135, 147

Tofamilieshus	79
Tvangsauktion	156
U	
Udbetaling af boligstøtte	235-241
- til andre end støttemodtageren	241
Udbetalingsprocent	117
Udbytteindkomst	23
Udenlandsk indkomst	24
Udenlandsk pension	9, 10
Udlejning af del af bolig	58, 75
Uoplyst indkomst	255-259
V	
Vand, betaling for	55, 56
Varme, betaling for	55
Vedligeholdelse	57, 73
Æ	
Ægtefælle	17
- fraflytning	155
- død	133, 155
Å	
Årsomregning 1. januar	247

Bilag 2

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelsen henviser til vejledningens *punkter*

Indledning

Forord	1
Lov om individuel boligstøtte	2
Boligstøtteloven 1. januar 1993	3
Ændringer af boligstøtteloven 1993-1999	4
Boligstøtteloven 1. januar 2000	5
Ændringer af boligstøtteloven efter 1. januar 2000	6
Vejledningens indhold	7

Kapitel 1

Hvem er berettiget til at få boligstøtte

Indledning	8
Boligsikring	9
Boligydelse	10
Lov om lån til betaling af ejendomsskatter	11
Boligsikring/boligydelse	12
Dansk statsborgerskab	13
Bopælskrav	14
Benyttelse af en bolig til helårsbeboelse	15

Kapitel 2

Husstand og indkomst

Indledning	16
Husstandens medlemmer	17
Børn	18
Særlig beregningsmæssig status for børn	19
Husstandens indkomst	20
Personlig indkomst	21
Kapitalindkomst	22
Udbytteindkomst og aktievederlag m.v.	23
Udenlandske indtægter, der indgår i husstandsindkomsten	24
Godtgørelse og afkast af godtgørelse til HIV-	25

smittede, erstatning for skader ved LSD-behandling og andre skattefrie godtgørelser m.v.	
Skattefrie ydelser, der ikke indgår i husstandsindkomsten	26
Bortgivelse	27
Opgørelse af den forventede indkomst	28
Opgørelse af forventet indkomst ved ansøgning	29
Opgørelse af forventet indkomst ved årsomregningen	30
Grundregel	31
Slutligning som indkomstgrundlag 1. januar	32
Aktuel indkomst som indkomstgrundlag 1. januar	33
Fradrag for pensionister	34
Fradrag vedrørende børn	35
Formuetillæg	36
Opgørelse af formue	37
Formueelementer	38
Registreret formue	39
Uregistreret formue	40
Erstatning for tab af erhvervsevne	41
Båndlagt formue	42
Opgørelse af registreret formue ved ansøgning og årsomregning	43
Opgørelse af uregistreret formue ved ansøgning og årsomregning	44
Særligt om opgørelse af formue pr. 1. januar 2000	45
Beskatning af boligstøtte (tilskud)	46
Oplysninger	47
Klage over indkomstopgørelsen	48
<i>Kapitel 3</i>	
<i>Boligen</i>	
Indledning	49
Selvstændigt køkken	50

Lovlighed i henhold til anden lovgivning	51
Fremleje, fremlån, udlejning eller anvendelse til erhverv	52

Kapitel 4

Opgørelse af boligudgift for lejere

Indledning	53
Opgørelse af areal	54
Varme, varmt vand, elforbrug	55
Vandforbrug	56
Vedligeholdelse	57
Fremleje, fremlån og udlejning eller anvendelse til erhverv	58
Lejebetaling	59
Nedsættelse af boligudgiften	60
Urimelig husleje	61
Luksuslejligheder	62
Forhåndsudtalelse	63
Aftægtsboliger	64

Kapitel 5

Opgørelse af boligudgift for andelshavere

Indledning	65
Opgørelse af boligudgiften	66

Kapitel 6

Opgørelse af boligudgift for ejere

Indledning	67
Ejere	68
Enfamiliehuse og ejerlejligheder	69
Renter og afdrag på lån i ejendommen	70
Vej- og kloakbidrag	71

Ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat	72
Drifts- og vedligeholdelsesudgifter	73
Beregnet skat af eventuelt overskud eller underskud på ejendommen	74
Lejeindtægter	75
Ejerbolig på lejet grund	76
§ 18-ejere (Særlige ejerformer eller boligtyper)	77
Enfamilieshus/ejerlejlighed	78
Tofamilieshus	79
Flerfamilieshus	80
Stuehus til en landbrugsejendom	81
Blandet beboelse og erhverv i enfamilieshus/ejerlejlighed, som pensionisten ejer og bebor	82
Enfamilieshus/ejerlejlighed, to- eller flerfamilieshus, som ejes af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, hvori pensionisten ejer aktier, anparter eller lignende	83
Fælles regler	84
 <i>Kapitel 7</i>	
<i>Fællesregler for opgørelse af boligudgiften</i>	
Indledning	85
Arealnorm	86
Undtagelser fra arealnorm	87
Stærkt bevægelseshæmmede	88
Modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service	89
Reduktion af antallet af husstandsmedlemmer i pensionisthusstande	90
Ustøttede plejeboliger	91
Maksimum for den årlige boligudgift	92
Stærkt bevægelseshæmmede	93
Modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77	94

Boligydellesmodtagere, der anvises af kommunen	95
Særlig høj leje i forhold til indkomsten	96
Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten	97
Særlig høj leje	98

Kapitel 8

Beregning af boligsikring

Indledning	99
Boligsikringsberegning fra 1. januar 2004 BS 2000	100
Nye beregningsprincipper	101
Huslejeandel opgørelse og beregning af boligudgiften	102
Indkomstandel indkomst og progressionsgrænse	103
Mindste egenbetaling	104
Maksimum for den årlige boligsikring	105
Afrunding	106
Tilskud til lejere	107
Kompensationsbeløb	108
Eksempler på beregning af boligsikring i 2004	109
Boligsikring til førtidspensionister	110
Boligsikring til stærkt bevægelseshæmmede	110
Boligsikring til modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77	112
Beregning af boligsikring i årene 2000-2003	113
Beregningsprincipper	114
Opgørelse og beregning af boligudgiften	115
Beregning af grænsebeløbet	116
Udbetalingsprocent	117
Mindste egenbetaling	118
Maksimum for den årlige boligsikring	119
Afrunding	120
Tilskud til lejere	121
Kompensationsbeløb	122

Eksempler på beregning af boligsikring i årene 2000-2003	123
Boligsikring til førtidspensionister	124
Boligsikring til stærkt bevægelseshæmmede	125
Boligsikring til modtagere af døgnhjælp efter servicelovens § 77	126

Kapitel 9

Beregning af boligydelse

Indledning	127
Boligydelserberegning fra 1. januar 2004 BS 2000	128
Nye beregningsprincipper	129
Huslejeandel opgørelse og beregning af boligudgiften	130
Indkomstandel - indkomst og progressionsgrænse	131
Mindste egenbetaling	132
Maksimum for den årlige boligydelse	133
Afrunding	134
Tilskud til lejere	135
Tilskud og lån til ejere, andelshavere og beboere i lignende boformer	136
Kompensationsbeløb	137
Eksempler på beregning af boligydelse i 2004	138
Beregning af boligydelse i årene 2000-2003	139
Beregningsprincipper	140
Opgørelser og beregning af boligudgiften	141
Beregning af grænsebeløbet	142
Udbetalingsprocent	143
Mindste egenbetaling	144
Maksimum for den årlige boligydelse	145
Afrunding	146
Tilskud til lejere	147
Tilskud og lån til ejere, andelshavere og beboere i lignende boformer	148

Kompensationsbeløb	149
Eksempler på beregning af boligydelse i årene 2000-2003	150

Kapitel 10

Særregler om boligydelse og boligsikring i form af lån

Indledning	151
Oprettelse af lån for ejere m.v.	152
Oprettelse af lån for andelshavere	153
Forrentning af boligydelseslån og boligsikringslån	154
Forfald af boligydelseslån og boligsikringslån	155
Tilbagebetaling af boligydelseslån og boligsikringslån	156

Kapitel 11

Byfornyelses-, sanerings- og forbedringsboligsikring

Indledning	157
Byfornyelsesbeslutninger truffet i perioden 1983-94 samt tidligere saneringsplaner	158
Beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring truffet i perioden 1995-97	159
Beslutninger efter lov om byfornyelse truffet fra 1. januar 1998	160
Byfornyelsesboligstøtte til andelshavere m.fl.	161
Byfornyelses- og saneringsboligsikring til lejere. Beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen inden udgangen af 1994, jf. § 25	162
Personkreds efter § 25	163
Boligtager, der får anvist en erstatningsbolig	164
Midlertidig genhusning	165
Boligtager, hvis lejlighed forbedres	166

Fremleje	167
Beregning af byfornyelses- og saneringsboligsikring efter § 25	168
Husstandsindkomsten efter § 25	168
Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger	170
Beregning af byfornyelses- og saneringsboligsikring og aftrapning af ydelsen	171
Tilfælde, hvor der i medfør af en byfornyelsesbeslutning eller en godkendt saneringsplan efter en begivenhed, omfattet af § 25, sker en eller flere begivenheder, omfattet af § 25 og/eller af § 27, jf. § 26	172
Byfornyelsesboligstøtte til lejere. Beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen i perioden 1995-97, jf. § 25a	173
Personkreds efter § 25a tilsagn 1995-97	174
Beregning af byfornyelsesboligsikring for beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der er meddelt bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen i perioden 1995-97, jf. § 25a	175
Husstandsindkomsten efter § 25a tilsagn 1995-97	176
Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger	177
Beregning af byfornyelsesboligsikring og aftrapning af ydelsen	178
Tilfælde, hvor der i medfør af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring efter en begivenhed, omfattet af § 25 eller § 25a, sker en eller flere begivenheder, omfattet af § 25a og/eller af § 27, jf. § 26	179
Byfornyelsesboligstøtte til lejere. Beslutninger efter lov om byfornyelse fra 1. januar 1998, jf. § 25a	180
Personkreds efter § 25a beslutninger fra 1. januar 1998	181
Boligtagere, der får anvist en erstatningsbolig	182
Midlertidig genhusning	183

Boligtagere, hvis lejlighed forbedres	184
Beregning af byfornyelsesboligsikring for beslutninger efter lov om byfornyelse fra 1. januar 1998	185
Husstandsindkomsten efter § 25a beslutninger fra 1. januar 1998	186
Boligudgiften, herunder efterfølgende lejestigninger	187
Huslejetilskud	188
Byfornyelses- og saneringsboligstøtte til andelshavere m.fl. (herunder ejere og lejere, der bliver andelshavere i forbindelse med byfornyelsen, og andelshavere, der bliver lejere) samt til ejere, der bliver lejere, jf. § 27	189
Husstandsindkomsten efter § 27	190
Boligudgiften, herunder efterfølgende boligudgiftsforhøjelse	191
Beregning og aftrapning af boligstøtte efter § 27	192

Kapitel 12

Boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber

Indledning	193
Personkredsen i kollektive bofællesskaber etableret i støttet byggeri efter 1. januar 1998	194
Personkredsen i særlige bofællesskaber	195
Personkreds i 55 + bofællesskaber	196
Nærtstående	197
Krav til det kollektive bofællesskab	198
Organisationsform for kollektive bofællesskaber etableret efter 1. januar 1998 i alment boligbyggeri eller private støttede andelsboliger	199
Organisationsform for særlige bofællesskaber	200
Organisationsform for 55 + bofællesskaber	201
Størrelse og indretning af den fælles bolig	202
Den enkelte bofællesskabsdeltagers bolig	203
Husstandsindkomst	204

Boligudgiften	205
Opgørelse af boligudgiften	206
Boligudgift i bofællesskaber i udlejningsboliger	207
Boligudgift i bofællesskaber i private andelsboligforeninger	208
Boligudgift i bofællesskaber i ejerboliger	209
Boligudgift i bofællesskaber i andre boligtyper	210
Nedsættelse af boligudgiften	211
Arealnorm	212
Undtagelser fra arealnormen	213
Maksimum for den årlige boligudgift	214
Undtagelser fra maksimumsbeløbet	215
Beregning af boligydelse og boligsikring	216
Maksimum for den årlige boligstøtte	217
Undtagelser fra maksimumsbeløbet	218
Boligstøttens fordeling på tilskud og lån	219
Bofællesskaber, hvor alle er lejere	220
Andre bofællesskaber	221
Beboerindskudslån	222
Pligtlån til beboerindskud	223
Pligtlån til depositum	224
Indkomstgrænser for ydelse af pligtlån	225
Størrelsen af beboerindskudslånet	226
Tilfælde, hvor beboerindskudslån kan nægtes	227
Forrentning og tilbagebetaling af pligtlån	228
Frivillige lån	229
Generelle vilkår for udbetaling og afregning af beboerindskudslån til beboere i kollektive bofællesskaber	230

Kapitel 13

Ansøgning om og udbetaling af boligstøtte

Indledning	231
------------	-----

Ansøgning	232
Formueoplysninger ved ansøgning	233
Hæftelseserklæring ved ansøgning	234
Generelle regler om udbetalingstidspunkt	235
Udbetaling sker forud	236
Udbetaling af acontobeløb	237
Forsinket udbetaling af boligstøtte	238
Udbetaling af boligydelse i forbindelse med pensionsudbetaling	239
Kommunens udbetaling af boligstøtte	240
Udbetaling til andre	241
Bortfald af boligstøtte	242

Kapitel 14

Omberegning og efterregulering

Indledning	243
Oplysningspligt	244
Oplysningspligt ved årssomregning	245
Oplysninger til brug for omberegning i løbet af året	246
Årsomregning	247
Omberegning i løbet af året forøgelse af boligstøtten	248
Indkomstnedgang	249
Reduktion af formue	250
Lejeforhøjelse	251
Omberegning i løbet af året nedsættelse eller bortfald af boligstøtte	252
Indkomststigning	253
Lejenedsættelse	254
Efterreguleringsprincipper	255
Efterregulering, hvor der ikke er oplyst indkomstændringer, eller kun er oplyst ikke-væsentlige indkomstnedgange	256
Efterregulering, hvor der er oplyst om væsentlige	257

indkomststigninger eller om væsentlige indkomstfald	
Efterregulering, hvor der er oplyst uvæsentlige indkomststigninger	258
Efterregulering, hvor der sker ændringer i løbet af året	259
Efterregulering for boligstøtteår forud for år 2000	260
Efterbetaling af for lidt udbetalt støtte	261
Fremsættelse af tilbagebetalingskrav	262
Modregning	263
Inddrivelse	264
Forrentning af tilbagebetalingskrav vedrørende for meget udbetalt boligsikring eller boligydelse	265
Forrentning af krav om tilbagebetaling af forfaldne boligydelseslån	266
Forrentning af krav på tilbagebetaling af pligtlån beboerindskudslån, lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende	267
Forrentning af tilbagebetalingskrav på frivillige lån	268
Gældssanering	269
Afskrivning af krav om tilbagebetaling af udbetalt boligstøtte	270
Forældelse	271

Kapitel 15

Lån til betaling af beboerindskud m.v.

Indledning og formål	272
Beboerindskud i alment byggeri og ældreboliger efter den tidligere ældreboliglov	273
Pligtlån til betaling af beboerindskud	274
Indkomstgrænser for ydelse af pligtlån	275
Lån til unge i bofællesskab	276
Tilfælde, hvor beboerindskudslån kan eller skal nægtes	277
Forrentning og tilbagebetaling af pligtlån	278

Lån til betaling af beboerindskud frivillige lån	279
Vilkår for frivillige lån	280
Anvendelsesområde for § 59	281
Anvendelsesområde for § 60	282
Vedligeholdelse af boligen/udbetaling af lån	283
Afregning af beboerindskudslån	284
Nedbringelse af indskudslån ved nedsættelse af indskud i tidligere lette kollektive boliger	285
Indeksregulering af beboerindskud	286
Pligtlån til indskud, depositum m.v. i forbindelse med ekspropriation	287
Inddrivelse og afskrivning af beboerindskudslån	288
Beboerindskudslån ydet før den 1. januar 1993	289
Refusion vedrørende beboerindskudslån	290
Lån til betaling af indskud m.v. i kommunalt anviste boliger i privat udlejningsbyggeri	291
Lov om kommunal anvisningsret	292
Anvisning i private andelsboliger	293
Pligtlån til betaling af indskud i anviste boliger	294
Tilbagebetaling af pligtlån til anviste boliger	295
Frivillige lån til anviste boliger	296
Refusion	297
Garanti for lejetab og fraflytningsudgifter i anviste boliger	298
<i>Lån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger</i>	299
Pligtlån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger	300
Frivillige lån til betaling af depositum i ustøttede almene og private plejeboliger	301
 <i>Kapitel 16</i>	
<i>Lån til betaling af indskud m.v. til flygtninge</i>	
Indledning	302

Flygtninge	303
Pligtlån til betaling af beboerindskud	304
Pligtlån til almennyttigt boligbyggeri	305
Pligtlån til privat udlejningsbyggeri	306
Tilbagebetaling af pligtlån	307
Garanti for forpligtelser ved flygtninges fraflytning i privat udlejningsbyggeri	308
Indfrielse af garantiforpligtelsen	309
Garanti for forpligtelser ved flygtninges fraflytning i alment boligbyggeri	310
Refusion for lejetab	311
Frivillige lån	312
Refusion	313

Kapitel 17

Beløb og regulering af disse ved beregning af boligstøtte

Indledning	314
Justering af beregningsgrundlag	315
Fradrag for enlige pensionister	316
Fradragsbeløbet i barns indkomst	317
Formuegrænserne for formuetillæg	318
Fradragsbeløbet for udgifter til varme og varmt vand samt elforbrug	319
Standardbeløb for vandforbrug	320
Standardbeløb for vedligeholdelsestillæg	321
Standardbeløb for varmetillæg	322
Maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift	323
Standardbeløb for udgifter til drift og vedligeholdelse	324
Beregningsmæssigt tillæg til boligudgiften ved boligydelsesberegning	325
Progressionsgrænsen	326
Indkomstgrænsen for forhøjelse af grænsebeløb	327

Forøgelse af progressionsgrænsen og grænsebeløbet	328
Mindste egenbetaling	329
Grænsebeløbets minimumsbeløb	330
Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte	331
Maksimumsbeløbet for den årlige boligudgift (bofællesskaber)	332
Maksimumsbeløbet for den årlige boligstøtte (bofællesskaber)	333
Mindstebeløbet for den årlige egenbetaling ved byfornyelsesboligsikring	334
Minimumsbeløbet for boligsikring og for boligydelse i form af tilskud	335
Minimumsbeløbet for boligydelse i form af lån	336
Grænser for indkomststigning, der fører til omberegning og efterregulering	337
Bagatelgrænse for efterregulering	338
Indkomstgrænsen for fradrag i kompensationsbeløb	339
Indkomstgrænsen for rente- og afdragsfrihed for beboerindskudslån ydet før 1993	340

Kapitel 18

Klageadgang

Indledning	341
Generelt om klagemyndighed, klagens indgivelse og hvilke afgørelser, der kan påklages	342
Klagefrister	343
Revurdering af sagen	344
Opsættende virkning	345
Særligt om klage vedrørende mellemkommunal refusion	346
Påklage af afgørelser om indkomster for de enkelte husstandsmedlemmer	347

Kapitel 19

Administration og finansiering

Indledning	348
Administration	349
Journal og personbogføring	350
Finansiering af boligsikring og boligydelse som tilskud	351
Finansiering af boligsikring og boligydelse som lån	352
Finansiering af beboerindskudslån m.v.	353
Udbetaling af statsrefusion	354
Statsrefusion vedrørende boligsikring og boligydelse som tilskud	355
Statsrefusion vedrørende boligsikring og boligydelse som lån, beboerindskudslån samt lejetab og garantier for fraflytningsudgifter	356
Boligstøtteregnskabet	357
Pligtmæssig mellemkommunal refusion vedrørende ældreregnede boliger	358
Frivillige aftaler om mellemkommunal refusion vedrørende ældreregnede boliger	359
Fordeling af boligstøtteudgifter i hovedstadsområdet	360
Revision	361

Kapitel 20

Overgangsbestemmelser m.m.

Ikrafttræden	362
Kompensationsordning	363
Personkreds for kompensationsordning	364
Beregning af kompensationsbeløb	365
Beregning af kompensationsbeløb 1. marts 1999	366
Beregning af kompensationsbeløb 1. januar 2000	367
Beregning af nyt kompensationsbeløb efter 1. januar 2000	368
Årlig ændring af kompensationsbeløbet	369
Beregning af kompensationsbeløb til ejere,	370

andelshavere m.v.	
Generelle beregningsregler for alle kompensationsbeløb	371
Omberegning og efterregulering	372
Årsomregning	373
Omregning i løbet af året	374
Efterregulering	375
Bortfald af kompensationsbeløb	376
Afvikling af den indtil 1. januar 1979 gældende boligsikringsordning for pensionister i private andelsboligforeninger	377
Beboerindskudslån ydet før 1. januar 1993	378
Kompensation til beboere i tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, der omdannes til ustøttede plejeboliger	379
Lovens anvendelsesområde	380