



**Etablering af
kvartershuse i almene
boligforeninger**
Juridisk vejledning

Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger.
Juridisk vejledning

Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: April 2026

Udgiver: Landsbyggefonden,
Studiestræde 50,
1554 København V

Udarbejdet af Nielsen & Thomsen Advokater for Landsbyggefonden

Vejledningen er et produkt af samarbejdet mellem Realdania og Landsbyggefonden om Fremtidens Kvartershuse og hører sammen med publikationen Kvarterets samlingspunkt – håndbog til udvikling af kvartershuse i almene boligområder

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:
"Landsbyggefonden: Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger.
Juridisk vejledning."

Forside: Lars Just

Tryk: Dystan & Rosenberg ApS

Layout: Ene Es

**Etablering af
kvartershuse i almene
boligforeninger**
Juridisk vejledning

Indholdsfortegnelse	Side
Introduktion	6
Forord	8
Indledning og læsevejledning	10
2.1. Vejledningens opbygning	10
2.2. Definitioner	12
Del 1: Indledende overvejelser	14
Identifikation og valg af samarbejdspartnere	16
3.1. Kvartershusets samarbejdspartnere	16
Udarbejdelse af visionsdokument	18
4.1. Hvorfor er det vigtigt med et kvartershus i vores område?	19
Del 2: Kvartershusets fysiske rammer	20
Anvendelsen af kvartershus-ejendommen	22
5.1. Kommunale planer	23
5.2. Bestemmelser om tillægskøbesum	24
5.3. Tilbagekøbsklausuler/hjemfald	25
5.4. Tinglyste anvendelsesbegrænsninger	25
5.5. Tinglyste tredjemandsrettigheder	25
5.6. Særligt om aptering og drift	26
5.7. Skattemæssige forhold	26
Del 3: Kvartershusets sammenhæng med boligafdelingen	28
Etablering af kvartershus - eksisterende boligafdeling	30
6.1. Introduktion til kapitlet	31
6.2. Opdeling af den eksisterende boligejendom	31
6.3. Særligt om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder	33
6.4. Overdragelse af byggeretter til kvartershus-afdeling	33
6.5. Værdiansættelse af byggeretter	34
6.6. Beboerdemokrati	35
6.7. Finansiering og støtte - eksisterende boligafdeling	35
Etablering af kvartershus som nybyggeri - ny boligafdeling	37
7.1. Introduktion til kapitlet	37
7.2. Køb af byggeretter	37
7.3. Beboerdemokrati	38
7.4. Opdeling af ejendommen	38
7.5. Finansiering og støtte - ny boligafdeling	38

Indholdsfortegnelse	Side
Del 4: Modeller for samarbejde	40
Introduktion til reglerne vedrørende samarbejde om kvartershus	42
8.1. Forskellige typer af samarbejde	42
8.2. Særligt om kerneaktiviteter og sideaktiviteter	44
Brugsret til eller udlån af kvartershus	46
9.2. Afholdelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter	46
9.2. Etablering af kvartershuse fordelt over flere ejendomme (nybyggeri)	50
9.3. Lån af kvartershus til aktiviteter på tværs af ejerformer	50
Udlejning af kvartershus	54
10.1. Midlertidig/kortvarig udlejning - sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 2	55
10.2. Etablering af erhvervsarealer – sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6	58
Fælles ejerskab	66
11.1. Almen boligafdeling + almen boligafdeling	66
11.2. Almen boligafdeling + privat virksomhed, kommune eller region	71
Del 5: Appendiks	76
Appendiks - Ordliste	78

Introduktion



Forord

Der er en lang tradition for fællesfaciliteter i den almene sektor. Fælleslokaler og fælleshuse danner rammer om beboernes fællesskab og aktiviteter. Nogle steder er der stor aktivitet og liv, mens andre steder står lokalerne tomme store dele af tiden.

De senere år er der flere steder opstået en ny type fællesfaciliteter, som åbner sig mod den omkringliggende by. Her kan der ud over beboeraktiviteter også være kommunale tilbud, foreningsaktiviteter eller private funktioner som café. Disse steder fungerer dermed ikke kun som fællesfaciliteter for en boligafdeling, men som mødesteder for et helt kvarter.

Samtidig er der stigende fokus på, at almene boligområder indgår som en del af sammenhængende byområder, hvor fællesskaber og aktiviteter kan opstå på tværs af beboere, naboer og lokale aktører.

Når flere parter går sammen om at etablere og drive sådanne steder, opstår der imidlertid også en række juridiske og organisatoriske spørgsmål om ejerskab, opførelse og drift.

Landsbyggefonden og Realdania har derfor igangsat projektet Fremtidens Kvartershus. Projektet samler viden og erfaringer i en håndbog og denne juridiske vejledning, som skal støtte almene boligorganisationer og deres samarbejdspartnere i arbejdet med at udvikle kvartershuse.

Et kvartershus kan være mange ting – en selvstændig bygning, en etage i en ejendom eller lokaler fordelt på flere steder. Fælles for dem er, at de fungerer som mødesteder for både beboere og mennesker fra det omkringliggende kvarter.

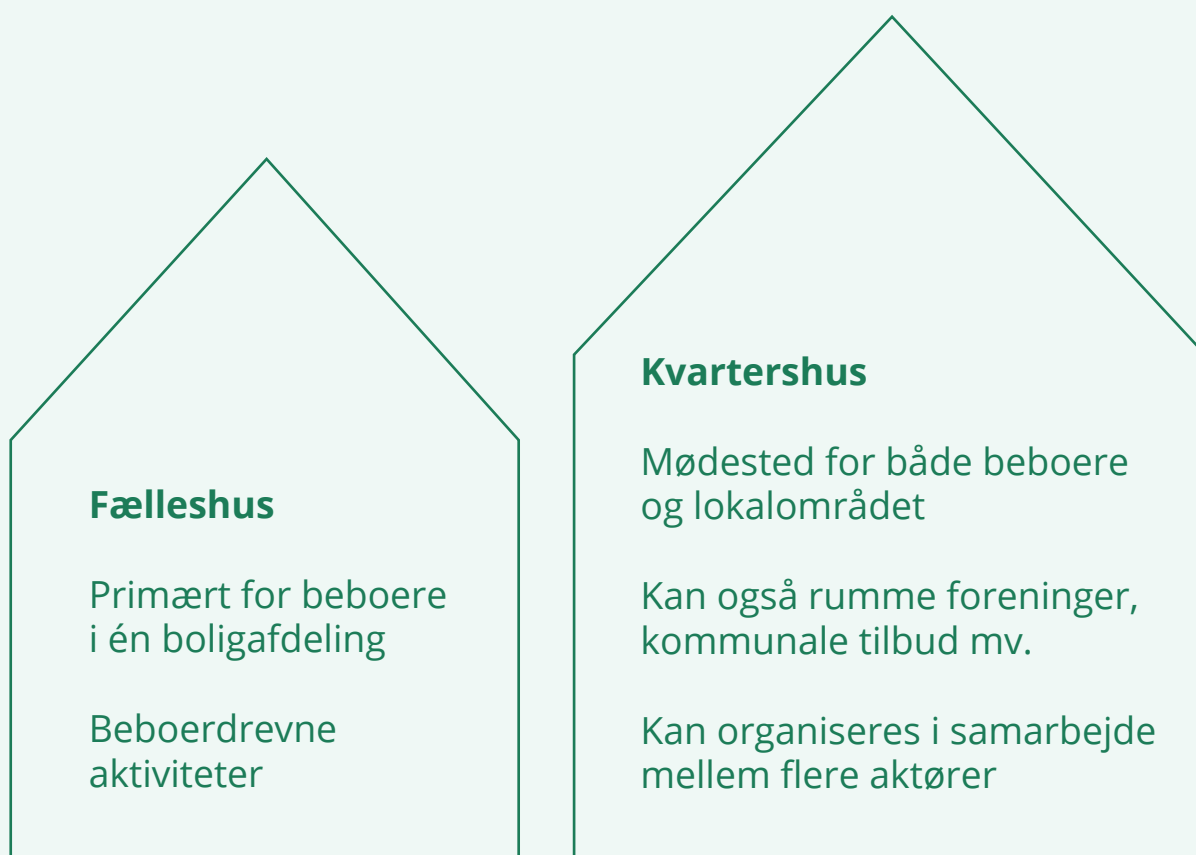
Vi håber, at håndbogen Kvarterets samlingspunkt og denne juridiske vejledning kan bidrage til udviklingen af kvartershuse med holdbare løsninger, robuste ejerskabs- og driftsmodeller og stærke fællesskaber.

God læselyst.



LANDSBYGGEFONDEN

Et **kvartershus** adskiller sig fra et traditionelt fælleshus i en almen boligafdeling ved, at det ikke kun er en facilitet for beboerne i én boligafdeling. Kvartershuset er derimod tænkt som et mødested for et helt kvarter, hvor aktiviteter og funktioner kan være åbne for både beboere og andre brugere i lokalområdet. Ud over beboeraktiviteter kan et kvartershus derfor også rumme foreningsaktiviteter, kommunale tilbud eller andre lokale funktioner.



Indledning og læsevejledning

*Det anbefales, at håndbogen **Kvarterets samlingspunkt** læses før denne vejledning. Håndbogen giver de nødvendige guidelines i forhold til hele processen omkring udviklingen af kvartershuse, mens denne vejledning har fokus på de juridiske vinkler i forhold til etableringen af kvartershuse.*

Vejledningen henvender sig især til almene boligforeningers projektledere, ledelsesmedlemmer og beboerdemokrater, eksempelvis medlemmer af et byggeudvalg, som i forvejen har et godt kendskab til den almene sektor og boligforeningernes arbejde samt grundviden om den almene lovgivning. Vejledningen omfatter alene de juridiske rammer, der gælder for almene boligforeninger, og behandler derfor ikke de regler, som finder anvendelse for private eller kommunale aktører.

Private og kommunale aktører vil dog også kunne bruge vejledningen i forbindelse med konkrete overvejelser om indgåelse af et samarbejde om et kvartershus med en almen boligforening, da et kvartershus ofte er karakteriseret ved at blive etableret i et ligeværdigt samarbejde mellem flere parter, herunder mellem en boligorganisation og kommune.

Vejledningen er tænkt som et værktøj, der kan benyttes i de tidlige faser i et kvartershusprojekt.

Med vejledningen i hånden kan projektets parter få afklaret de mest grundlæggende forudsætninger og muligheder for etableringen af et kvartershus uden brug af eksterne juridiske eller tekniske rådgivere.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at alle projekter er forskellige, og at vejledningen derfor hverken kan eller skal anses som udtømmende juridisk vejledning om alle de problemstillinger, som kan komme i spil i et kvartershusprojekt.

2.1 Vejledningens opbygning

Vejledningens introduktionsafsnit omfatter foruden denne læsevejledning en ordforklaring (vejledningens pkt. 2.2). Ordforklaringen er nyttig, fordi forskellige udtryk og ord, kan betyde noget forskelligt for forskellige læsere. I appendiks A suppleres ordlisten med yderligere begreber, der kan være nyttige i læsningen af vejledningen.

Vejledningens del 1 beskriver de indledende overvejelser, man som almen boligforening bør gøre sig, inden det reelle planlægningsarbejde for et kvartershus begynder.

Vejledningens del 2 omhandler det tidspunkt i planlægningen, hvor deltagerne forholder sig konkret til, hvor kvartershuset fysisk skal placeres. I denne del af vejledningen er der bl.a. fokus på afdækning af eventuelle myndighedskrav eller begrænsninger, som skal tages i betragtning i den videre planlægning af kvartershusprojektet (vejledningens kapitel 5).

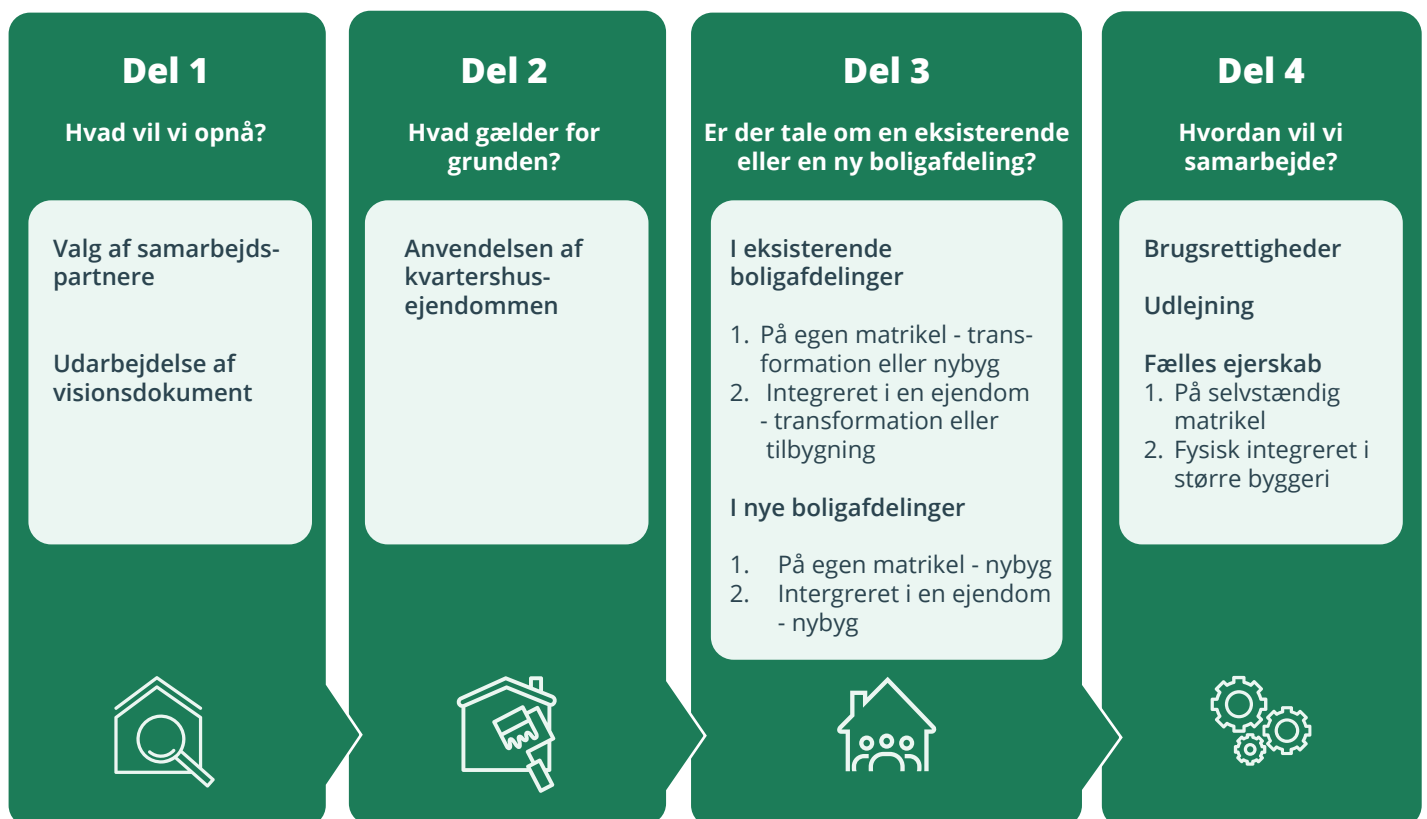
Det er desuden beskrevet, hvilken forskel det gør, om kvartershuset skal etableres i en eksisterende afdeling, herunder ved ombygning/transformation af eksisterende lokaler og/eller bebyggelse (vejledningens kapitel 6), eller om kvartershuset skal etableres i en helt ny boligafdeling, f.eks. i et udviklingsområde (vejledningens kapitel 7).

Vejledningens del 3 omhandler de ting der gælder alt efter, om kvartershuset skal etableres som byggeri på egen matrikel, dvs. en grund, hvor der ikke findes andre typer af byggeri end kvartershuset, eller som en del af et større byggeri, som også omfatter andet end kvartershuset, eksempelvis boliger.

Vejledningens del 4 er tænkt som et opslagsværk til den læser, som allerede har besluttet, hvilken model for ejerskab og drift, som skal gælde for det konkrete kvartershus, og som nu har brug for en vejledning til, hvordan de juridiske dokumenter kommer på plads.

Opslagsværket indeholder en beskrivelse af de forskellige modeller, man kan benytte, når flere parter går sammen om etablering, drift og vedligeholdelse af et kvartershus, både hvad angår mere uforpligtende samarbejder (vejledningens kapitel 9), samarbejder gennem udlejning (vejledningens kapitel 10), og de mest forpligtende samarbejder i form af etablering af fælles ejerskab med én eller flere parter (vejledningens kapitel 11).

Lidt forenklet kan vejledningens opbygning illustreres som følger



2.2 Definitioner

I vejledningen indgår flere udtryk og ord, som kan betyde noget forskelligt for forskellige læsere.

I dette afsnit kan du finde svar på, hvordan en række centrale begreber bliver brugt i vejledningsteksten. Det kan være en fordel at læse begreberne igennem inden man læser videre i vejledningen.

Afsnittet suppleres af Appendiks, ordbog.

B

"Beliggenhedskommune" betyder den kommune, hvor den pågældende almene boligafdelings ejendom fysisk er beliggende.

"Brugere" betyder i modsætning til "interessenter" personer eller virksomheder, som har adgang til at benytte kvartershuset, men som ikke hverken direkte eller indirekte har andel i ejerskabet til kvartershuset. I modsætning til, hvad der gælder for interessenter, vil en bruger som regel have en aftale om at bruge huset med husets ejer, som derfor også vil kunne opsiges eller begrænses, hvis interessenterne ønsker det. Brugere kan være beboere fra en anden boligafdeling, beboere i naboområderne, eller borgere i kommunen generelt. Brugere kan også være foreninger og organisationer, som står for aktivitetsafholdelse i kvartershuset.

E

En **"ejendom"** forstås i vejledningen på samme måde som i tinglysningsloven. Det betyder, at en ejendom enten kan være en grund, en bygning på fremmed grund, udmatrikulerede arealer eller en ejerlejlighed.

"Erhvervsarealer" er arealer, som ikke anvendes til beboelse eller er almene fællesarealer, men som er indrettet og anvendes til erhvervs-mæssige formål, f.eks. butiklokaler, kontorlokaler, liberale erhverv og sundhedsformål, serviceerhverv eller institutionelle formål, f.eks. daginstitutioner eller kommunale tilbud, når disse ikke anses som boligareal. Hvis der etableres erhvervsarealer i en boligafdeling, herunder i et kvartershus, må boligafdelingen ikke have skøde på erhvervsarealerne. Erhvervsarealer skal desuden altid struktureres på en måde, så udgiften til at etablere og drifte erhvervsarealerne holdes regnskabsmæssigt adskilte fra boligafdelingens udgifter. Udgifter til erhvervsarealer indgår således ikke i boligafdelingens balanceløje.

Begrebet **"etablering"** i relation til et kvartershus er synonymt med "realisering", "skabelse" eller "opførelse". Når kvartershuset etableres, bliver kvartershuset til – hvad end det er gennem omdannelse af et eksisterende byggeri eller som nybyggeri.

F

"Fælleshuse" betyder traditionelle fælles- eller beboerhuse, som man kender fra mange almene boligafdelinger. I modsætning til et kvartershus er aktiviteterne i et fælleshus udelukkende rettet mod beboernes i den pågældende boligafdeling.

H

"Håndbogen" betyder håndbogen Kvarterets samlingspunkt, som er udgivet sammen med denne vejledning.

I

"Interessenter" betyder de boligafdelinger, virksomheder, myndigheder eller andre, som direkte eller indirekte har andel i ejerskabet til kvartershuset. En interessent har som regel medvirket økonomisk til at finansiere kvartershuset, ligesom interessenten desuden bidrager til kvarterhusets administration, drift og vedligeholdelse.

K

"Kvartershus" er en facilitet som både retter sig mod beboerne i en boligafdeling og personer, som ikke bor i boligafdelingen. Disse eksterne parter kaldes "brugere" (se definition ovenfor under "B").

Kvartershuset kan etableres som en ny facilitet eller i eksisterende fællesfaciliteter såsom traditionelle fælleshuse eller fælleslokaler, der transformeres eller omdannes.

Kvartershuset kan både lokaliseres/etableres i en selvstændig bygning på egen matrikel eller fordelt på flere lokationer og matrikler. Kvartershuset kan ligeledes både etableres som en tilføjelse til den eksisterende bygningsmasse eller som del af den.

Kvartershuse kan opføres og driftes i et samarbejde mellem flere aktører, f.eks. den almene boligforening, kommune og/eller en privat udvikler og fonde.

Del 1

Indledende overvejelser



Identifikation og valg af samarbejdspartnere

Centrale pointer fra denne del af vejledningen:

- I planlægningsfasen bør man læse håndbogen Kvarterets samlingspunkt, som er udgivet sammen med denne vejledning.
- Der er mange muligheder for, hvem der kan deltage i et kvartershus. Deltagere kan omfatte andre almene boligafdelinger, kommuner, regioner, erhvervsvirksomheder, foreninger og mange flere. I mange tilfælde vil kommunen være den oplagte samarbejdspartner.
- Der er flere måder at finde samarbejdspartnere på. Nogle boligforeninger kan finde deltagere i eget netværk, nogen har held med annoncering eller åbent husarrangementer, mens andre får hjælp af den kommune, hvor afdelingen er beliggende.
- I alle kvartershusprojekter bør der udarbejdes et visionsdokument.
- Der er ingen formkrav til visionsdokumentet, men det bør i det færdige visionsdokument være tydeligt, hvorfor man ønsker et kvartershus, hvilke behov det skal opfylde i kvarteret og hvilke målsætninger, der er for stedet.

3.1. Kvartershusets samarbejdspartnere

Mange boligforeninger har erfaret, at et tidligt engagement omkring kvartershuset og de aktiviteter, som huset skal kunne rumme, gør en stor forskel for, om det endelige projekt bliver en succes eller ej.

En tidlig inddragelse af potentielle interessenter og brugere kan derfor skabe et solidt fundament for kvartershuset, hvilket er beskrevet i håndbogen Kvarterets samlingspunkt.

Der er ikke i lovgivningen nogen grænser for, hvem der kan optræde som interessent/ejer eller bruger af et kvartershus.

En almen boligafdeling kan derfor eje et kvartershus sammen med både en anden almen boligafdeling, en kommune, en privat andelsboligforening eller sågar en privat virksomhed.

Valget af en eventuel samarbejdspartner vil have betydning for, hvordan samarbejdet skal struktureres, hvilket er uddybet i vejledningens del 4.

Hvis boligafdelingen er eneste ejer af kvartershuset, vil andre parter stadig kunne deltage i huset som brugere, f.eks. som deltager i sociale aktiviteter eller fritidsaktiviteter (vejledningens kapitel 9) eller som lejer (vejledningens kapitel 10).

Hvis kvartershuset skal etableres ved brug af byggeretter fra en eksisterende boligafdeling, vil input til fremtidige brugere for kvartershuset bl.a. kunne hentes fra beboerne og den lokale drift.

Hvis der derimod er tale om en ny boligafdeling, og måske sågar et helt nyt boligområde, kan det være vanskeligere at identificere, hvem der kunne have interesse i at deltage i kvartershuset som interessent eller bruger.

I et sådant tilfælde kan det være relevant at inddrage beliggenhedskommunen i dialogen.

Mange kommunale opgaver har i forvejen social og boligsocial karakter, og kommunen kan bidrage med både juridisk, teknisk og administrativ viden, som kan komme projektet til gode.

Kommuner har derudover tradition for at arbejde med borgerinddragelse og vil potentielt kunne hjælpe boligafdelingen med inspiration til tilrettelæggelse af en sådan proces.

Inspirationscase:

Eftersøgning af ny samarbejdspartner til gennemførelse af udviklingsplan i Kolding

AAB Kolding v/Bovia, afd. Skovparken, blev i 2018 omfattet af en lovbestemt udviklingsplan, som pålægger boligafdelingen at nedbringe antallet af almene familieboliger i området til maksimalt 40 %. Boligafdelingen var allerede kort tid efter udviklingsplanens vedtagelse i dialog med en privat investor, som ønskede at samarbejde med boligforeningen om udviklingsplanens gennemførelse, herunder ved at købe dele af boligafdelingens ejendomme og ved at deltage i en fælles infrastrukturplan. I 2021 sprang investoren pludselig fra, og hele udviklingsarbejdet blev sat i stå.

Løsningen blev blandt andet et opslag på LinkedIn, hvor en ny samarbejdspartner blev efterlyst. Opslaget blev set mere end 25.000 gange, og delt over 100 gange. Inden for få uger havde boligafdelingen dialog med fire potentielle samarbejdspartnere, som alle ønskede at samarbejde med AAB Kolding om realisering af udviklingsplanen, herunder ved køb af tre boligblokke og dele af boligafdelingens friarealer.

Valget faldt til sidst på udviklingsvirksomheden Melius (tidligere Innovater), og samarbejdet har siden manifesteret sig i fire købsaftaler.

Udarbejdelse af visionsdokument

Idéen om et kvartershus kan opstå på mange forskellige måder, og selve kvartershuset kan på samme måde have mange forskellige former, udtryk og funktioner.

Der kan være forskellige årsager til og motivation for at ville etablere et kvartershus, og idéen kan opstå forskellige steder i "systemet" – hos beboerne, i organisationsbestyrelsen, i kommunen, i en forening eller hos en privat part.

Mange kvartershuse etableres ud fra et ønske hos én eller flere grundejere i området om at skabe bedre rammer for fællesskabet. I disse tilfælde vil processen omkring etablering af kvartershuset naturligt tage udgangspunkt i dette ønske.

Andre kvartershuse bliver først og fremmest til, fordi en tredjepart direkte eller indirekte stiller krav om det, f.eks. gennem en lokalplan eller af en helhedsplan for et boligområde. I disse tilfælde er drivkraften for huset typisk at opfylde det krav, som er opstillet.

For at øge chancen for, at et kvartershus ender med at blive en succes for både brugere og interessenter anbefales det, at boligafdelingen – og evt. potentielle brugere og interessenter – udarbejder et visionsdokument. Visionsarbejdet beskrives nærmere i håndbogen.

Det anbefales, at alle der ønsker at etablere et kvartershus, læser håndbogen "Kvarterets samlingspunkt", som er udgivet sammen med denne vejledning. Håndbogen sætter skarpt på processen i udviklingen af et kvartershus og rummer seks pilotprojekter.

For at øge chancen for, at et kvartershus ender med at blive en succes for både brugere og interessenter anbefales det, at boligafdelingen – og evt. potentielle brugere og interessenter – udarbejder et visionsdokument. Visionsarbejdet beskrives nærmere i håndbogen.

Et visionsdokument kan se ud på mange måder, og der er ingen bestemte form- eller indholds krav.

Visionsdokumentet har flere formål.

For det første skal visionsdokumentet gøre det tydeligt, hvad man ønsker at opnå med etableringen af et kvartershus og vigtigst af alt hvorfor.

For det andet skal visionsdokumentet danne grundlag for den fremtidige planlægning af kvartershusets funktioner, kortlægning af brugerne og den efterfølgende ibrugtagning og drift.

For det tredje kan visionsdokumentet understøtte fortællingen om kvartershuset over for eksempelvis potentielle deltagere/lejere og støttemyndigheder.

Når man som udenforstående læser visionsdokumentet, skal det med andre ord være tydeligt, **hvorfor** man ønsker et kvartershus, **hvilke behov** det skal opfylde i kvarteret og **hvilke målsætninger** der er for stedet.

4.1. Hvorfor er det vigtigt med et kvartershus i vores område?

Når arbejdet med visionsdokumentet er tilendebragt, skal visionen forankres, det være sig ved inddragelse og godkendelse, både hos boligforeningen og hos andre interessenter og eventuelt brugere i kvartershuset.

For boligafdelingens vedkommende, bør visionsdokumentet i de tilfælde, hvor kvartershuset skal etableres ved udnyttelse af byggeretter fra en eksisterende boligafdeling, forankres i afdelingsbestyrelsen og/eller byggeudvalget.

Afhængig af hvilket mandat afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget har, kan der desuden være behov for, at den endelige vision forelægges afdelingsmødet til orientering eller godkendelse.

Hvis der er tale om en ny afdeling, hvor der endnu ikke er etableret et afdelingsmøde eller en afdelingsbestyrelse, skal visionen forankres i organisationsbestyrelsen.

For de øvrige interessenter og brugere i kvartershuset, vil rette forum til forankring af visionen bero på den pågældende deltagers interne organisering.

Del 2

Kvartershusets fysiske rammer



Anvendelsen af kvartershusejendommen

Når man skal planlægge et kvartershus, er det vigtigt at være opmærksom på, at der kan være begrænsninger i forhold til, hvordan den ejendom, hvorpå kvartershuset skal etableres, må benyttes.

Dette kapitel omhandler de forhold på den udvalgte ejendom, som kan få betydning ved planlægningen af et kvartershus på ejendommen.

Centrale pointer fra denne del af vejledningen:

- Husk at tjekke tingbogen for kvartershus-ejendommen for at afdække, om ejendommen er omfattet af lokalplaner, tredjemandsrettigheder eller anvendelsesbegrænsninger.
- Kvartershus-ejendommen skal – medmindre kvartershuset fortrinsvis er målrettet beboerne i boligafdelingen, og aktiviteterne ikke omfatter erhvervsvirksomhed – adskilles fra den ejendom, hvorpå de almene boliger er beliggende. Dette kan ske enten ved udstykning eller ejerlejlighedsopdeling.
- Kvartershus-ejendommen skal overdrages til den juridiske person, som skal eje kvartershuset, eksempelvis en ejer- eller grundejerforening. Der skal udarbejdes en overdragelsesaftale. Prisen for kvartershus-ejendommen skal svare til markedsprisen.
- Opførelsen af kvartershuset skal finansieres på samme måde som den byggesag, kvartershuset er en del af.

5.1. Kommunale planer

Kommunale planer, f.eks. kommuneplaner, lokalplaner og byplanvedtægter, fastlægger rammerne for, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Hvis det område, hvori kvarterhuset skal etableres, er omfattet af en kommunal plan, kan der i planen være fastsat bestemmelser af betydning for, hvor kvarterhuset skal ligge samt hvor stort kvarterhuset må være. Ønsker man en anden beliggenhed eller et større kvartershus end det, som er bestemt i lokalplanen, vil det kræve en ny kommunal plan eller en dispensation fra den eksisterende plan.

På ejendomme, hvor der er eller planlægges opført boliger, skal den kommunale plan indeholde bestemmelser om, at ejendommene er udlagt til boligformål – det vil sige boliger og tilknyttede faciliteter (f.eks. vaskerum, legepladser mv.).

Etablering af erhvervsarealer, herunder klinikker til sundhedsformål, har ikke karakter af "boligformål" – heller ikke selvom der er tale om en lovlig sideaktivitet for boligforeningen.

Ønsker man alligevel at have denne type aktiviteter i kvarterhuset, vil det som regel kræve en ny lokalplan.

En lokalplan kan også indeholde bestemmelser om benyttelse af de ejendomme, som ligger i lokalplansområdet. Dette kan eksempelvis være i form af krav om, at de nederste etager i et boligområde skal benyttes til udadrettede aktiviteter, f.eks. café eller butik.

Ændring af denne type bestemmelser vil som hovedregel kræve en ny lokalplan, og boligforeningen vil derfor være bundet af lokalplanens rammer så længe lokalplanen står ved magt.

Endelig kan der i lokalplaner være bestemmelser om etablering af grundejerforeninger og udpegning af arealer som fællesområder. Sådanne bestemmelser kan få betydning ved beslutningen om, hvordan opførelse og drift af kvarterhuset bør tilrettelægges, jf. nærmere herom vejledningens del 4.

Også for denne type bestemmelser gælder, at ændringer i bestemmelserne vil kræve en ny lokalplan.

5.2. Bestemmelser om tillægskøbesum

Hvis den almene boligafdeling har købt den pågældende ejendom af en kommune, kan der i købsaftalen og/eller i deklARATIONER tinglyst på ejendommen være aftalt bestemmelser om tillægskøbesum.

Regler om tillægskøbesum

Mange kommuner har gennem tiden sikret sig ret til tillægskøbesum for tidligere solgte ejendomme. Pligten til at betale tillægskøbesum udløses, hvis bebyggelsesmulighederne på ejendommen forøges, eller hvis ejendommen videreoverdrages i ubebygget stand. Det gælder også, hvis videreoverdragelsen sker til en anden afdeling i samme boligforening (en intern overdragelse).

Kommuner har siden 2020 i medfør af almenboliglovens § 27 b fået mulighed for at frafalde eller undlade at gøre tillægskøbesummen gældende. Kommunens beslutning om ikke at opkræve tillægskøbesum skal træffes i forbindelse med beslutningen om, at den pågældende ejendom skal udstykkes med henblik på videreoverdragelse af en del af arealet.

Boligafdelingen kan vælge at betinge overdragelsen af det pågældende areal af, at kommunen ikke opkræver tillægskøbesum.

Hvis en almen boligafdeling ønsker at etablere et kvartershus på en ejendom, hvor der er tinglyst en deklARATION om tillægskøbesum, kan dette udløse kommunens ret til at kræve en tillægsbetaling. Kommunen vil i så fald kunne vurdere, at ejendommen udnyttes mere, end det var forudsat ved købet. Det kan medføre en økonomisk merudgift for boligafdelingen, som skal indregnes i projektets finansiering.

Kommuner kan i en konkret sag beslutte, at kommunen ikke vil opkræve tillægskøbesum. Beslutningen træffes på baggrund af en ansøgning herom fra den almene boligafdeling, som ejer grunden.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om tillægskøbesum vil skulle træffes i forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af sag om tilsagn om støtte til etablering af nybyggeri på den ejendom, hvorpå der er tinglyst tillægskøbesumklausul.

Kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse om at undlade at opkræve en tillægskøbesum under iagttagelse af de almindelige forvaltningsretlige regler og grundsætninger med de virkninger, der følger heraf (partshøring, begrundelse mv.).

Kommunalbestyrelsens afgørelse vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende støtte til etablering af almene boliger.

5.3. Tilbagekøbsklausuler/hjemfald

Der er på nogle ejendomme tinglyst deklara-tioner, som indebærer, at den oprindelige sæl-geren har ret til at tilbagekøbe ejendommen efter en årrække.

Hvis der er tinglyst en hjemfaldsbestemmelse på ejendommen, indebærer det, at ejendommen uden vederlag eller til en forud fastsat pris overgår til den oprindelige ejer på et nær-mere bestemt tidspunkt.

Det følger af almenboliglovens § 26, stk. 2, at boligorganisationer ikke kan erhverve en ejendom eller opføre byggeri på en ejendom med tilbagekøbsklausul.

Det betyder, at et Kvartershus aldrig vil kunne etableres på en ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbs- eller hjemfaldsklausul.

5.4. Tinglyste anvendelsesbegrænsninger

Det er mere reglen end undtagelsen, at der på en ejendom er tinglyst byrder (servitutter og deklara-tioner), som kan have betydning for, hvordan en ejendom kan benyttes.

De mest almindelige anvendelsesbegrænsninger er byggelinjer eller bebyggelsesreguleringer i form af rammer i forhold til bygningernes placering, højde eller udformning.

Derudover kan der på en ejendom være tinglyst vej-, adgangs- eller forsyningsrettigheder, som giver den påtaleberettigede i henhold til den tinglyste byrde ret til at få adgang til ejendommen eller ret til at føre ledninger, rør eller kabler over den.

5.5. Tinglyste tredjemandsrettigheder

Der kan i forbindelse med boligafdelingens køb af den ejendom, hvorpå kvartershuset skal etableres, være aftalt vilkår om, at ejendommen ikke må videresælges i ubebygget stand.

Det kan være en udfordring, når den del af ejendommen, som skal anvendes til kvartershuset, skal udstykkes til en selvstændig matrikel eller til en ejerlejlighed med henblik på overdragelse til en ny kvartershus-afdeling eller en grundejerforening, eller når ét eller flere lokaler i kvartershuset overdrages til et sideaktivitetsselskab med henblik på fremudlejning til erhvervsformål (vejledningens pkt. 10.2).

I begge tilfælde vil en sådan videreoverdragelse, medmindre andet fremgår af købsaftalen, være i strid med et aftalt forbud om videresalg, selvom der er tale om rent interne forhold.

Dette skal afklares gennem dialog med sælgeren af ejendommen.

Der kan også på en ejendom være tinglyst andre rettigheder, som kan have betydning for planlægningen af kvartershuset.

En tilbagekøbsret giver en tidligere ejer – typisk en kommune eller staten – mulighed for at kræve ejendommen solgt tilbage på nærmere fastsatte vilkår, hvis boligforeningen ønsker at sælge ejendommen, eller hvis bestemte betingelser indtræder. Tilbagekøbsretten kan sikre, at ejendommen også i fremtiden kan anvendes til det formål, den oprindeligt blev stillet til rådighed for, f.eks. almene boliger.

En forkøbsret indebærer, at en bestemt part, ofte kommunen, har ret til at købe ejendommen først, inden den kan sælges til en anden. Hvis boligforeningen ønsker at sælge, skal den derfor tilbyde ejendommen til forkøbsretsindehaveren på samme vilkår, som en anden køber har tilbudt.

Hvis der på ejendommen er tinglyst en tilbagekøbs- eller forkøbsret, skal boligafdelingen inden en intern videreoverdragelse af byggeretter sikre sig enten et samtykke fra den påtaleberettigede eller aflysning af deklarationen.

5.6. Særligt om aptering og drift

Et særligt spørgsmål er, hvordan man sikrer den ønskede aptering/møblering af huset.

I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at møbler og andet løst inventar ikke kan indeholdes i anskaffelsessummen for et kvartershus.

Af den grund kan det både være relevant at afdække muligheden for at opnå private donationer af møbler eller andre ting, som kan være brugbare for brugerne i kvartershuset, når det er færdigopført.

De møbler og det løsøre, som ikke skal anvendes på eventuelle erhvervsarealer, og som ikke kan tilvejebringes gennem indsamling og donationer, vil i stedet skulle indkøbes af boligafdelingen, idet udgiften forbundet hermed i givet fald vil have karakter af en driftsomkostning.

Mange aktiviteter i kvartershuse vil i et eller andet omfang skulle basere sig på frivillighed eller donationer. Det er derfor vigtigt, at man i arbejdet med sin vision også forholder sig til, hvad der skal bruges til den ønskede aktivitet, hvordan den ønskede aktivitet skal igangsættes, og om det kræver noget særligt at drive aktiviteten.

Det kan være i form af viden, økonomi/støtte eller tid, enten som aktiv deltager i en aktivitet, som kasserer, som koordinator eller som "nøglerholder".

Hvis der er flere ejere af kvartershuset, skal det aftales, hvordan huset skal drives og hvordan udgifterne hertil skal fordeles.

5.7. Skattemæssige forhold

Ændringer i byggeretsgivende servitutter eller deklarationer, vedtagelse eller ændring af en lokalplan samt andre ændringer i ejendommens anvendelse, som er nødvendige for at kunne etablere et kvartershus, kan udløse en skatteretlig omvurdering af den ejendom, hvor kvartershuset ønskes placeret.

Dette følger af ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, der fastlægger, hvilke typer ændringer der giver anledning til en ny vurdering. Hvis der gennemføres en sådan omvurdering, kan det få direkte økonomiske konsekvenser for boligafdelingen.

En ændret vurdering kan nemlig betyde, at ejendomsskatten (grundskyld/ejendomsværdiskat afhængigt af forholdene) forhøjes eller nedsættes, alt efter hvordan ændringen vurderes skattemæssigt.

Boligafdelingen skal derfor være opmærksom på, at etableringen af et kvarterhus ikke kun kræver planmæssige ændringer, men også kan få varige konsekvenser for afdelingens løbende skatteudgifter.

Da reglerne om ejendomsskat er komplicerede, anbefales det, at boligforeningen for så vidt angår disse forhold søger eksternt bistand fra en skatterådgiver eller revisor.

Tjekliste vedrørende kvarterhus-ejendommen:

- Tjek, om der gælder kommunale planer (kommuneplaner, lokalplaner eller byplanvedtægter) for ejendommen, som kan begrænse mulighederne for både placering, udformning og anvendelse af kvartershuset.
- Undersøg, om der på ejendommens blad i tingbogen er lyst deklARATIONER eller servitutter om forkøbsrettigheder, tilbagekøbsret eller tillægskøbesum, hvis en del af ejendommen sælges. Der kan være mange penge på spil, hvis denne type deklARATIONER eller servitutter overses.
- Undersøg, om der på ejendommens blad i tingbogen er lyst deklARATIONER eller servitutter om anvendelse, f.eks. byggelinjer eller bestemmelser om maksimal bygningshøjde eller -omfang.
- Ændringer på en bestående ejendom kan få varige konsekvenser for afdelingens løbende skatteudgifter. Søg eksternt bistand fra en skatterådgiver eller revisor.

Del 3

Kvartershusets sammenhæng med boligafdelingen



Etablering af kvartershus - eksisterende boligafdeling

Læsevejledning

Vejledningens kapitel 6

Kapitel 6 er relevant, hvis én eller flere af følgende forhold gør sig gældende for projektet:

- Kvartershuset skal etableres i et område, hvor der allerede er etableret almene boliger.
- Boligafdelingen råder over ledige byggeretter og/eller arealer, fx en eksisterende ejendom, som kan benyttes til kvartershuset.
- Etableringen af kvartershuset er en del af en helhedsplan, således at kvartershuset finansieres som en del af en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Vejledningens kapitel 7

Kapitel 7 er relevant, hvis én eller flere af følgende forhold gør sig gældende for projektet:

- Kvartershuset skal etableres i et område, hvor der samtidig skal opføres almene boliger som nybyggeri.
- De byggeretter og arealer, som skal bruges til kvartershuset erhverves af boligafdelingen i forbindelse med, at boligafdelingen også køber byggeretter til almene boliger.

6.1. Introduktion til kapitlet

Kapitel 6 omhandler etablering af et kvartershus ved at udnytte de byggeretter, som allerede findes i en eksisterende boligafdeling – enten ved at transformere en eksisterende ejendom eller ved nybyggeri på et ledigt areal i afdelingen.

Denne type kvartershuse opstår som regel i forbindelse med, at der skal vedtages en helhedsplan eller en udviklingsplan for den pågældende boligafdeling, som indeholder et kvartershus.

Der kan også være tale om en kombination af renovering og nybyggeri f.eks. i form af en tilbygning til et eksisterende fælleshus.

Det er også muligt at opføre et kvartershus uden, at der samtidig bygges eller renoveres andet byggeri i boligafdelingen.

De byggeretter, som skal benyttes til kvartershuset, kan således enten være i brug i forvejen, idet kvartershuset bliver til ved renovering eller transformation af et allerede eksisterende lokale eller hus, som ejes af den almene boligafdeling. Eller der kan være tale om "ledige" byggeretter i form af et uudnyttet friareal, hvorpå der opføres et nybyggeri.

6.2. Opdeling af den eksisterende boligejendom

Når der er tale om en eksisterende almene boligafdeling, er det boligafdelingen som ejer den ejendom, hvorpå de almene boliger og de tilhørende ude- og fællesarealer ligger. Det er derfor også den eksisterende boligafdeling, som ejer de byggeretter (eller lokaler), som kan benyttes til etablering af et kvartershus.

En boligafdeling skal i medfør af loven være økonomisk uafhængig af de andre afdelinger i boligforeningen og af boligforeningen, sådan at boligforeningen og dens øvrige afdelinger ikke påvirkes økonomisk, hvis en byggesag medfører tab.

Et kvartershus skal derfor som hovedregel udgøre sin egen byggesag. For at det kan lade sig gøre, skal de byggeretter, som skal benyttes til kvartershuset, udskilles fra boligafdelingen.

Regler om ejerskab til ejendomme

Almenboliglovens § 16, stk. 1, 2. og 3. bestemmer, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligforeningen, samt at den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

Kravet om at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligforeningen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved mindre på- og tilbygninger til eksisterende afdelinger, ved indretning af uudnyttede tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når dette skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligforeningens økonomiske forhold.

Ankestyrelsen har som tilsyn for kommunerne forholdt sig til rækkevidden af almenboliglovens § 16, stk. 2. Ankestyrelsen udtalte, at en fortætning med 59 boliger i en eksisterende afdeling med 723 boliger (svarende til en forøgelse af boligmassen med godt 8 %) ikke var en "mindre på- eller tilbygning" i almenboliglovens forstand. Fortætningsarbejderne skulle derfor have været opført som en selvstændig boligafdeling.

Selvom der findes en snæver undtagelse til udgangspunktet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligforeningen, anbefales det, at boligafdelingen altid udskiller den ejendom, som kvartershuset skal opføres på, til en selvstændig ejendom – det være sig ved ejerlejlighedsopdeling eller udmatrikulering.

Den nye ejendom kan herefter overdrages til den nye "kvartershus-afdeling".

Det er i alle tilfælde en forudsætning for udlejning af kvartershuset til erhvervsformål (vejledningens pkt. 10.2), og for lovligheden af en række modeller for tilrettelæggelse af samarbejde om kvartershuset (vejledningens kapitel 11), at kvartershuset udgør en selvstændig ejendom.

Hvis ikke kvartershuset udskilles i en selvstændig ejendom/ejerlejlighed, vil det derfor medføre en række begrænsninger i relation til tilrettelæggelse af samarbejde med andre aktører om kvartershuset.

Processen omkring overdragelse af den ejendom, som kvartershuset skal opføres på, til en selvstændig ejendom, er beskrevet i vejledningens pkt. 6.3 og pkt. 6.4.

6.3. Særligt om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder

Hvis kvartershuset opføres som en integreret del af et større byggeri, betyder det, at kvartershuset ikke etableres som en selvstændig ejendom på egen matrikel, men fysisk indgår i samme bygning eller bebyggelse som eksempelvis boliger, erhverv eller andre fællesfunktioner.

Dette kan være relevant i tættere byområder eller udviklingsprojekter, hvor kvartershuset ønskes placeret i stueetagen af en boligejendom, i en særskilt fløj, eller som et etageareal, der strukturelt og teknisk hænger sammen med resten af byggeriet.

Den integrerede løsning kan give arkitektoniske og funktionelle fordele, fordi kvartershuset kan placeres centralt og synligt og dermed blive en naturlig del af områdets liv.

Til gengæld stiller modellen skærpede krav til den tidlige projektering. Det skal fra skema A-fasen være fastlagt, hvilke arealer der udgør kvartershuset, hvordan adgangen skal være (både for beboere og eventuelle eksterne brugere), og hvordan kvartershuset teknisk afgrænses fra de øvrige dele af bygningen.

Der bør tages stilling til støjforhold, brandsektionering, adgangsforhold uden for normal åbningstid og eventuelle behov for særskilte installationer (køkken, cafédrift, værksteder mv.). Disse forhold har betydning for både anlægsøkonomi og senere drift.

En ejerlejlighed opstår først som juridisk enhed, når det er muligt at opdele hovedejendommen i ejerlejligheder.

Samtidig opstår der en ejerforening, som ejerne af de pågældende ejerlejligheder skal være medlemmer af.

Eftersom der for almene boligforeninger gælder særlige regler om budgetlægning, beboerdemokrati og en lang række andre forhold, bør der for ejerforeninger, hvori der indgår almene boligforeninger, vedtages en særvedtægt for foreningen. Hvis der ikke for ejerforeningen udarbejdes en særvedtægt, gælder normalvedtægten¹.

6.4. Overdragelse af byggeretter til kvartershus-afdeling

Dette afsnit omhandler processen omkring overdragelse af den ejendom, som kvartershuset skal opføres på eller etableres i, til den eller de interessenter, som skal eje kvartershuset.

Hvis kvartershuset skal indeholde erhvervsarealer, som skal udlejes til tredjemand, jf. vejledningens kapitel 10, skal ejendommen som hovedregel overdrages til en ny "kvarterhus-afdeling".

Hvis kvartershuset derimod skal ejes af eller sammen med en anden juridisk person, f.eks. en kommune, en bydels- eller grundejerforening, jf. vejledningens kapitel 11, skal ejendommen overdrages dertil.

Til brug for overdragelsen af ejendommen, skal der udarbejdes en købsaftale.

¹ Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Købsaftalen skal være betinget af, at boligafdelingen opnår støttetilsagn (skema A og skema B) til kvartershus-byggeriet.

Der kan tillige være behov for, at købsaftalen også gøres betinget af andre forhold. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kvartershuset skal indgå i en helhedsplan. I disse tilfælde vil realiseringen af kvartershuset – uanset, at huset i byggeperioden udgør sin egen boligafdeling – hænge så tæt sammen med realiseringen af helhedsplanens øvrige dele, at købsaftalen vedrørende kvartershus-ejendommen bør betinges af, at der tillige opnås skema A og skema B til helhedsplanen.

Både beslutningen om den nye boligafdelings køb af en ejendom til brug for etablering af et kvartershus, og den eksisterende boligafdelings salg af samme, skal godkendes af den kommune, hvor boligafdelingen er beliggende².

Hvis kommunens godkendelse ikke foreligger, når købsaftalen underskrives, skal købsaftalen betinges af kommunens efterfølgende godkendelse.

6.5. Værdiansættelse af byggeretter

Når en ejendom overdrages til ny juridisk enhed, skal den juridiske enhed betale for ejendommen. Det gælder også, hvis ejendommen "bare" overdrages til en ny kvartershus-afdeling, som er administreret af samme almene boligforening som boligafdelingen.

Salgsprisen for ejendommen skal svare til markedsværdien³, hvilket boligafdelingen skal kunne dokumentere. Dokumentation vil normalt kunne tilvejebringes ved, at boligforeningen indhenter en vurdering fra en sagkyndig ejendomsmægler eller vurderingsmand.

Hvis kvartershuset skal være ejet af en kommune eller en region, skal overdragelsessummen i stedet fastsættes af vurderingsmyndigheden⁴.

Ved afhændelse af en almen boligforenings ejendom til en 1) anden boligafdeling inden for samme boligforening 2) til en boligafdeling i en anden almen boligforening eller 3) til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning⁵.

Det indebærer, at en ny afdeling får skøde på matriklen eller ejerlejligheden og påtager sig en forholdsmæssig andel af de lån, som har pant i den oprindelige boligafdeling. Derimod opstår der ikke noget salgsprovenu, og boligafdelingen får dermed ikke nogen gevinst ud af salget. Det skyldes det generelle princip om, at en boligafdeling ikke har til formål at generere overskud eller tjene penge.

² Almenboliglovens § 26, stk. 1 og almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt.

³ Jf. almenboliglovens § 27, stk. 5.

⁴ Jf. almenboliglovens § 27, stk. 6.

⁵ Jf. almenboliglovens § 27, stk. 7.

6.6. Beboerdemokrati

Når et kvartershus opføres i tilknytning til en eksisterende boligafdeling, skal det eksisterende beboerdemokrati inddrages.

Det fremgår således af almenboliglovens § 37, at afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.

Boligforeningens øverste myndighed - repræsentantskabet eller generalforsamlingen - træffer beslutning om salg af en almen ejendom⁶. Kompetencen kan delegeres til boligforeningens bestyrelse.

Det er derfor ikke en betingelse, at afdelingsmødet i den eksisterende afdeling godkender boligforeningens beslutning om salg af den ejendom, som skal benyttes til kvartershuset.

6.7. Finansiering og støtte – eksisterende boligafdeling

Landsbyggefonden har mulighed for at støtte etableringen af et kvartershus – eller dele af det - som led i en renoveringsstøttesag i en eksisterende afdeling. Landsbyggefonden yder renoveringsstøtte til renovering og opførelse af almene kvadratmeter, som ikke er erhvervsareal i et kvartershus i en eksisterende afdeling. Ved nybyggeri af et kvartershus i en ny afdeling: se kapitel 7.

Retningslinjerne for hvilke projekter Landsbyggefonden kan yde støtte til, kan findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

Et kvartershus skal som hovedregel udgøre sin egen byggesag. For at det kan lade sig gøre, skal de byggeretter, som skal benyttes til kvartershuset, udskilles fra boligafdelingen.

⁶ Jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 1.

Etablering af kvartershus som nybyggeri - ny boligafdeling

Læsevejledning

Vejledningens kapitel 6

Kapitel 6 er relevant, hvis én eller flere af følgende forhold gør sig gældende for projektet:

- Kvartershuset skal etableres i et område, hvor der allerede er etableret almene boliger.
- Boligafdelingen råder over ledige byggeretter og/eller arealer, fx en eksisterende ejendom, som kan benyttes til kvartershuset.
- Etableringen af kvartershuset er en del af en helhedsplan, således at kvartershuset finansieres som en del af en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Vejledningens kapitel 7

Kapitel 7 er relevant, hvis én eller flere af følgende forhold gør sig gældende for projektet:

- Kvartershuset skal etableres i et område, hvor der samtidig skal opføres almene boliger som nybyggeri.
- De byggeretter og arealer, som skal bruges til kvartershuset erhverves af boligafdelingen i forbindelse med, at boligafdelingen også køber byggeretter til almene boliger.

7.1. Introduktion til kapitlet

Et kvartershus kan etableres som en del af et samlet nybyggeri, som også omfatter opførelse af nye almene boliger.

Kvartershuse kan også i disse tilfælde etableres både på en selvstændig matrikel eller i en ejerlejlighedskonstruktion.

Når der er tale om nybyggeri, vil der ofte i en lokalplan være fastsat rammer for etableringen af kvartershuset. Om denne type bindinger på en ejendom henvises til vejledningens pkt. 5.

7.2. Køb af byggeretter

Ved etablering af et kvartershus som nybyggeri vil byggesagen stort set altid starte med, at boligforeningen erhverver de byggeretter fra tredjemand, der skal bruges til opførelse af de nye almene boliger. Det mest almindelige er, at boligforeningen indgår én købsaftale med grundsælgeren om køb af en ejendom med tilhørende byggeretter til både boliger og fællesfaciliteter, herunder byggeretter til kvartershuset.

Købesummen for ejendommen må ikke overstige markedsprisen. Dokumentationen for markedsprisen vil normalt bestå af en vurdering fra en sagkyndig ejendomsmægler eller vurderingsmand.

Derudover gælder et princip om, at de samlede grundudgifter ikke bør overstige 20 % af maksimumbeløbet. Principperne for beregning af maksimumbeløbet fremgår af vejledningens pkt. 7.5 nedenfor.

De samlede grundudgifter består af bl.a. følgende bestanddele:

- Købesummen for ejendommen.
- Udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstrafundering og pilotering.
- Udgifter fjernelse af forurenede jord.
- Udgifter til infrastruktur, herunder til etablering af stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer.
- Tilslutningsafgifter.
- Renter af købesummen for ejendommen og skatter for ejendommen frem til byggeriets påbegyndelse.

Købsaftalen med grundsælgeren skal være betinget af boligafdelingens opnåelse af skema A og B til de kommende boliger mv. samt tilsynskommunens godkendelse⁷.

Købsaftalen skal desuden være betinget af, at boligafdelingen opnår endeligt skøde på ejendommen.

⁷ Jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 5 og 6.

7.3. Beboerdemokrati

I nye boligafdelinger er det boligforeningens øverste myndighed, der træffer beslutning om køb af byggegrunde og etablering af nybyggeri⁷. Kompetencen kan delegeres til boligforeningens bestyrelse.

7.4. Opdeling af ejendommen

Eftersom kvartershuset som udgangspunkt skal udgøre sit eget byggeforetagende, og dermed sin egen boligafdeling, skal de byggetter/det areal, som skal bruges til kvartershuset, udskilles til en selvstændig ejendom. Denne proces er beskrevet i vejledningens pkt. 6.2.

I blandede byggerier, f.eks. byggerier som opføres efter almenboliglovens § 116 (den delegerede bygherremodel), vil boligafdelingens byggeri som regel blive opført som en mindre del af et større byggeprojekt, hvori der også indgår andre boligtyper og/eller erhvervsarealer. I disse tilfælde skal de arealer, som skal benyttes til de almene boliger, udgøre sin egen ejerlejlighed.

Hvis kvartershuset skal opføres i fysisksammenhæng med de almene boliger, og kvartershuset enten skal indeholde erhvervsarealer, som skal udlejes gennem et sideaktivitetselskab (jf. vejledningens pkt. 10.2), eller skal ejes i sameje med en anden part (jf. vejledningens kapitel 11), skal det areal, som skal indeholde kvartershuset, også udskilles til en særskilt ejerlejlighed.

Processen omkring opdeling af en ejendom i ejerlejligheder er beskrevet i vejledningens afsnit 6.3.

7.5. Finansiering og støtte – ny boligafdeling

Når et kvartershus etableres som en del af et nyt alment byggeri, finansieres kvartershuset som en del af den samlede anskaffelsessum for projektet og dermed på samme måde som de almene boliger.

Finansieringen sker typisk gennem en kombination af grundkapitallån, realkreditlån og beboerindskud. Kommunen kan også yde støtte i form af rentefrie grundkapitallån, som dækker en andel af anskaffelsessummen.

Den anskaffelsessum, som boligafdelingen maksimalt kan betale for det samlede nybyggeri (også kaldet maksimumbeløbet), reguleres i støttebekendtgørelsens § 13, stk. 1.

Maksimumbeløbet beregnes som et engangsbetøb pr. boligenhed tillagt et betøb pr. opførte etagemeter bolig, dvs. (kr. pr. bolig x antal boliger) + (kr. pr. m² x areal i m²). På Social- og Boligstyrelsens hjemmeside findes en oversigt over de gældende maksimumbeløb for forskellige boligtyper.

Fra 1. januar 2026 reguleres rammen kvartalsvist, så godkendelsesgrundlaget i kommunerne i højere grad følger pris- og markedsviklingen*.

** Der blev den 17. december 2025 indgået en politisk aftale om at styrke økonomien ved byggeri i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune. Høje handelspriser på boliger samt høje grund- og byggeomkostninger udfordrer særligt etableringen af almene boliger i større byer. Til at imødegå denne udfordring, indføres en midlertidig højprisordning i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune. Ordningen giver mulighed for at hæve maksimumbeløbet med op til 20 pct. i en 10-årig periode. Højprisordningen skal formelt vedtages i Folketinget, og lovgrundlaget forventes at blive fremsat i efteråret 2026.*

Eksempel på beregning af maksimumbeløb med satser for Q1 2026 for et byggeri på i alt 9.500 m², med 200 familie- eller ungdomsboliger (hovedstadsområdet):

$$(480.710 \times 200) + (27.980 \times 9.500) = 361.952.000 \text{ kr}$$

Hvis hele kvartershuset enten skal ejes af boligafdelingen i sameje med en kommune eller en privat virksomhed, eksempelvis via en ejer- eller grundejerforening, må det antages, at det areal, som skal benyttes til kvartershuset, som udgangspunkt ikke kan medregnes til BBR-arealet. Det betyder, at arealet "udgår" i beregningen af maksimumbeløbet.

Den del af maksimumbeløbet, som relaterer sig til antallet af boliger, giver sjældent anledning til tvivl.

Det modsatte kan være tilfældet for den del af maksimumbeløbet, som relaterer sig til opgørelsen af arealet.

Det areal, som maksimumbeløbet beregnes ud fra, er BBR-arealet – sommetider også omtalt som "det støttede areal".

Det er almindelig anerkendt, at traditionelle fælleshuse, som opfylder kravene til beboelsesbygninger, kan medregnes i BBR-arealet for boligerne.

Tilsvarende gælder for fællesboligarealer⁸, som typisk etableres i forbindelse med opførelse af almene ældre- eller plejeboliger, samt visse typer af ungdomsboliger og bofællesskaber.

Der er derimod ikke i BBR-instruksen eller i den lovgivning, som i øvrigt gælder for almene boliger, taget stilling til, om et kvartershus kan medregnes til BBR-arealet.

Eksempel på beregning af maksimumbeløb med satser for Q1 2026 for et byggeri på i alt 9.500 m², med 200 familie- eller ungdomsboliger (hovedstadsområdet), men hvor der benyttes 500 m² til et kvartershus, som skal ejes af en grundejerforening med deltagelse af både en boligafdeling og en kommune:

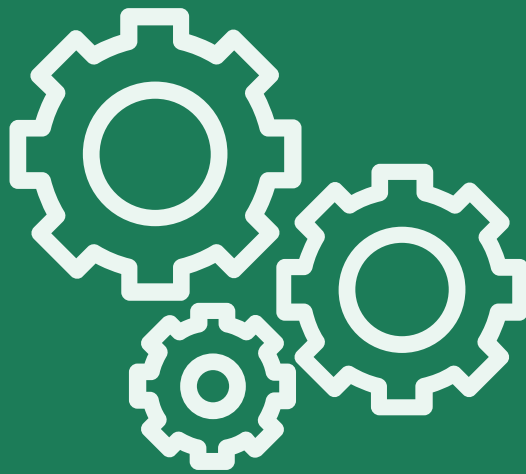
$$(480.710 \times 200) + (27.980 \times 9.000) = 347.962.000$$

Boligafdelingens andel af kvartershuset skal dog stadig finansieres via det reducerede maksimum-beløb.

⁸ Fællesboligarealer er arealer, hvor beboerne kan lave fælles aktiviteter, som ellers kunne udføres i egen bolig, f.eks. en tv-stue eller et besøgsrum, i modsætning til servicearealer, som retter sig mod plejecenterets personale.

Del 4

Modeller for samarbejde



Introduktion til reglerne vedrørende samarbejde om kvartershus

8.1. Forskellige typer af samarbejde

Når visionen for kvartershuset er udarbejdet, og de relevante interessenter og brugere er identificeret, går kvartershusprojektet ind i en ny fase, hvor samarbejdet mellem interessenter og brugere skal forankres i ét eller flere juridiske dokumenter.

De juridiske dokumenter udgør, sammen med eventuelle bilag, parternes aftalegrundlag og indeholder blandt andet bestemmelser om parternes indbyrdes rettigheder og forpligtelser i relation til kvartershuset.

Inden arbejdet med aftalegrundlaget går i gang, skal den almene boligafdeling træffe en række overordnede beslutninger om, hvilken type samarbejde, boligafdelingen ønsker.

Det er i den forbindelse et særligt spørgsmål, hvor forpligtende samarbejdet skal være.

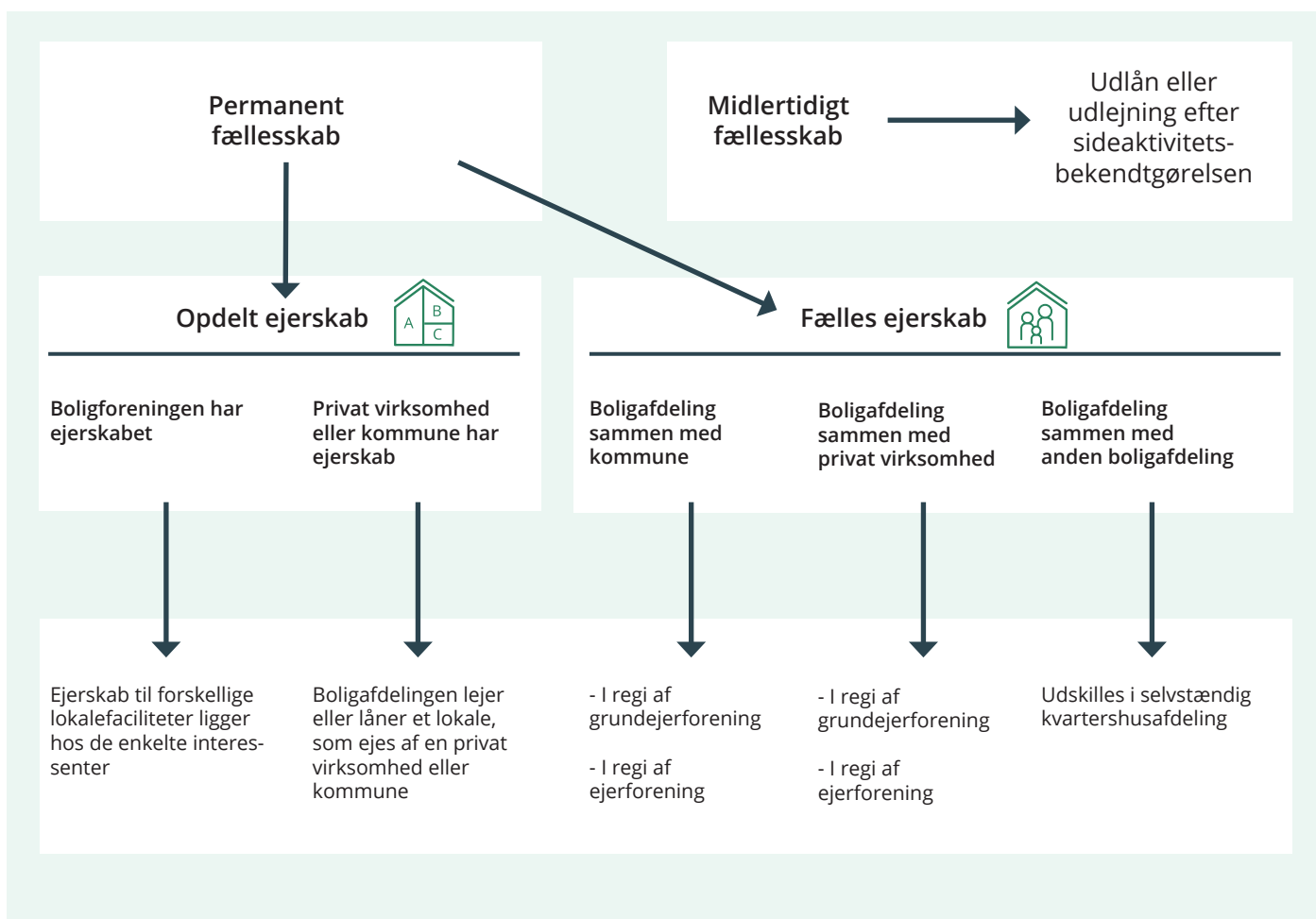
De fleste kvartershuse er i princippet tænkt som permanente fællesskaber.

Der findes dog også eksempler på, at visionen for fællesskabet er mere kortsigtet, eksempelvis fordi den ene part i samarbejdet kun ønsker at deltage midlertidigt. Et kortvarigt fællesskab kan også være relevant, hvis parterne ønsker at afprøve samarbejdsformen, inden der træffes beslutning om en mere permanent løsning.

I disse tilfælde kan det være en fordel at vælge en mindre forpligtende type samarbejde end et fælles ejerskab.

Et sådant mindre forpligtende samarbejde kan organiseres som fælles benyttelse (jf. vejledningens kapitel 9) eller som udlejning (jf. vejledningens kapitel 10).

Helt kort kan de forskellige modeller opdeles som følger:



Det er væsentligt at holde for øje, at modellerne i sig selv ikke tager stilling til, hvorledes kvartershuset fysisk etableres. Modellerne kan derfor – med få undtagelser – anvendes uafhængigt af, om der er tale om udnyttelse af eksisterende lokaler og bebyggelser, herunder ved ombygning eller transformation, eller om kvartershuset tilvejebringes ved opførelse af ny bebyggelse.

8.2. Særligt om kerneaktiviteter og sideaktiviteter

Det fremgår af almenboliglovens § 6, stk. 1, at en boligforenings kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

En boligforening kan ud over kerneaktiviteterne udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse eller som er baseret på den viden, boligforeningen har oparbejdet gennem sin virksomhed, jf. almenboliglovens § 6, stk. 2.

De aktiviteter, som en boligforening eller en afdeling udfører ud over kerneaktiviteterne, kaldes sideaktiviteter og er beskrevet i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Det fremgår af sideaktivitetsbekendtgørelsens kapitel 3, hvilke sideaktiviteter en boligforening eller en afdeling kan udføre. En boligforening og en afdeling kan således kun udføre de aktiviteter, som er omtalt i bekendtgørelsens kapitel 3, eller som falder ind under kerneaktiviteterne.

Benyttelse af et kvartershus til aktiviteter for beboerne i den boligafdeling, hvori huset er beliggende, er en kerneaktivitet. Det betyder, at denne anvendelse af et kvartershus ikke er omfattet af sideaktivitetsbekendtgørelsens regler.

Så snart et kvartershus anvendes af andre end beboerne i den boligafdeling, hvori kvartershuset er beliggende, er det reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen, der gælder for anvendelsen.

Det betyder, at de aktiviteter, som kan finde sted i kvartershuset, skal være beskrevet i sideaktivitetsbekendtgørelsens kapitel 3 (§§ 6-31).

Fremgår aktiviteten ikke af disse bestemmelser, er det ikke en lovlig sideaktivitet.

De bestemmelser, som er relevante for kvartershuse, findes navnlig i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11 og § 24.

**Det er beboerne
som fastlægger
rammerne for
kvartershusets
aktiviteter gennem
afdelingsmødet.**

Brugsret til eller udlån af kvartershus

Denne type samarbejde om et kvartershus er kendetegnet ved, at én interessent etablerer kvartershuset, evt. i samråd eller dialog med de kommende brugere. De øvrige parter får ret til at benytte kvartershuset eller en del heraf.

Hvis det er boligafdelingen, som etablerer kvartershuset, finansierer boligafdelingen etableringen af kvartershuset alene og bevarer desuden det fulde ejerskab til huset.

Regler om sociale aktiviteter for andre end afdelingens beboere

Det følger af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 1, at fælleslokaler kan anvendes til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, hvori der deltager andre end beboere, jf. § 24.

Det følger desuden af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 24, stk. 1, at en boligforening eller en afdeling kan afholde sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter.

Det følger af vejledningen til sideaktivitetsbekendtgørelsen, at formålet med bestemmelserne er at give boligafdelingerne mulighed for at iværksætte aktiviteter, som kan bidrage til at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet.

9.1. Afholdelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter

9.1.1. Modellen i hovedtræk

I denne model etablerer boligafdelingen kvartershuset og står for finansieringen af kvartershuset, mens én eller flere andre parter via aftaler med boligafdelingen får mulighed for at benytte kvartershuset til bestemte aktiviteter.

Muligheden for at afholde sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, hvori der deltager andre end beboere, kan f.eks. anvendes og er mest oplagt, når en bebyggelse med almene boliger indgår i et blandet boligområde.

Det er en betingelse, at der ikke er tale om løsning af en kommunal opgave, f.eks. varetagelse af opgaver inden for socialområdet.

Modellen er den mindst forpligtende måde at åbne kvartershuset op mod lokalområdet på, fordi der ikke etableres nye juridiske enheder eller ejerskabskonstruktioner.

Det er et krav, at de aktiviteter, som er omfattet af samarbejdet om kvartershuset, for så vidt angår den almene del af kvartershuset, primært er rettet mod beboere i en eller flere afdelinger i boligforeningen eller i almene afdelinger, der administreres af boligforeningen. Det betyder, at målgruppen først og fremmest skal være beboerne i den afdeling, hvori huset er beliggende, eller andre boligafdelinger, som er administreret af samme boligforening.

PIXI-VERSIONEN: SOCIALE AKTIVITETER FOR ANDRE END BEBOERNE

- Der udarbejdes et beslutningsforslag til afdelingsmødet om, at kvartershuset skal anvendes til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter med deltagelse af andre end beboerne. Beslutningsforslaget bør enten indeholde et udkast til retningslinjer for aktiviteter i kvartershuset, eller et forslag om, at der nedsættes et udvalg, som får mandat til at udarbejde disse retningslinjer.
- Der beregnes en pris for deltagelse i de sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter. Prisen må maksimalt svare til kostprisen for aktiviteten. Afdelingsmødet kan beslutte, at der kun opkræves betaling for deltagelse hos ikke-beboere.
- Afdelingsmødet træffer beslutning.

Fordele ved denne model:

- Lav forpligtelse og hurtig opstart: Ingen nye juridiske enheder eller ejerskabskonstruktioner, så kvartershuset kan tages i brug med det samme.
- Høj grad af fleksibilitet: Aktiviteter kan udvikles løbende og tilpasses beboernes behov og engagement.
- Klar lovlig ramme: Aktiviteten kan rummes af sideaktivitetsbekendtgørelsen, så længe beboerne er primær målgruppe og eksterne deltager som gæster.
- Let samarbejde med lokale aktører: Mulighed for at inddrage foreninger, frivillige og andre aktører uden komplicerede aftaler.

Ulemper ved denne model:

- Ingen retlig eller økonomisk forankring for eksterne aktører: Modellen rummer ikke stabil medfinansiering eller varig partnerdeltagelse, og det kan derfor vise sig svært at realisere afdelingens visioner for kvartershuset.
- Kan blive for løs ved professionel drift: Hvis der opstår behov for fast bemanning, større økonomi eller driftssikkerhed, kan modellen være utilstrækkelig.
- Grænsedragning kræver opmærksomhed: Risiko for at aktiviteter glider over i kommunale kerneopgaver eller erhverv, som ikke kan rummes i modellen.

9.1.2. Beboerdemokrati ifm. brugsret til eller udlån af kvartershus

Det er beboerne som fastlægger rammerne for kvartershusets aktiviteter gennem afdelingsmødet.

Afdelingsmødet beslutter derfor, om kvartershuset skal anvendes til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter med deltagelse af andre end beboerne, samt hvilke overordnede retningslinjer der skal gælde for disse aktiviteter.

Det kan føles besværligt og administrativt tungt, hvis alle detaljer relateret et kvartershus skal bringes op på afdelingsmødet.

Mange boligafdelinger indretter sig derfor sådan, at afdelingsmødet udpeger medlemmer til et "kvartershus-udvalg".

Udvalgets opgaver og mandat skal være klart beskrevet i både dagsordenen til og referatet fra afdelingsmødet. Et kvartershus-udvalg vil som regel bl.a. have til opgave at komme med forslag til konkrete aktiviteter i kvartershuset. Udvalget kan også udarbejde oplæg til åbningstider, prioritering mellem beboeraktiviteter og åbne aktiviteter samt eventuelle brugerbetaling.

De forslag, som kvartershusudvalget kommer med, skal vedtages af afdelingsmødet, medmindre udvalget af afdelingsmødet har fået tildelt beslutningskompetencen.

9.1.3. Aftalegrundlag ifm. brugsret til eller udlån af kvartershus

Der er som udgangspunkt ikke behov for et særskilt aftalegrundlag, når der er tale om sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter.

Det kan dog være en god idé, at afdelingsmødet vedtager enkle, interne retningslinjer for adgang, ansvar for oprydning/rengøring samt brugerbetaling, så der er klare spilleregler.

Hvis aktiviteterne organiseres gennem en beboerudvalg, en frivilligruppe eller lignende, kan det være hensigtsmæssigt at vedtage en kort vedtægt eller et kommissorium for gruppen/udvalget. Det skaber klarhed om formål, medlemskab, økonomi, ansvarlige personer og forholdet til afdelingsbestyrelsen, og gør det lettere at sikre kontinuitet i aktiviteterne over tid.

Derudover bør boligafdelingen udarbejde et dokument, som indeholder en beskrivelse af de aktiviteter, der til enhver tid måtte være i kvartershuset, herunder hvem der er tovholder samt målgruppen for de enkelte aktiviteter.

Vær opmærksom på, at målgruppen sjældent vil stemme fuldstændig overens med de personer, som ender med at deltage i aktiviteten. Det kan således være svært på forhånd at sige noget sikkert om, hvem der møder op til de forskellige aktiviteter i et kvartershus. Det er derfor en god ide at indbygge et vist spillerum i forhold til hvilke aktiviteter, der rummes i kvartershuset.

Hvis det ender med, at der kun deltager personer i aktiviteterne i kvartershuset, som hverken bor i boligafdelingen eller i andre boligafdelinger, som er administreret af samme boligforening, kan det være en idé at undersøge aktiviteten og målgruppen for at sikre, at aktiviteten fortsat er i overensstemmelse med reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

9.1.4. Finansiering ifm. brugsret til ellerudlån af kvartershus

Eftersom det i denne model er boligafdelingen alene, som ejer kvartershuset, er det som udgangspunkt også boligafdelingen, som betaler for både opførelse og drift af kvartershuset.

Landsbyggefonden har mulighed for at støtte etableringen af et kvartershus – eller dele af det - som led i en renoveringsstøttesag i en eksisterende afdeling. Landsbyggefonden yder renoveringsstøtte til renovering og opførelse af almene kvadratmeter som ikke er erhvervsareal i et kvartershus i en eksisterende afdeling.

Retningslinjerne for, hvilke projekter Landsbyggefonden kan yde støtte til, kan findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

Selvom det er boligafdelingen, der afholder alle udgifter, kan boligafdelingen dog opkræve et beløb til dækning af afdelingens omkostninger⁹.

Boligafdelingen kan gyldigt vedtage, at der kun opkræves brugerbetaling hos personer, som ikke bor i boligafdelingen. Det skyldes, at beboerne i boligafdelingen allerede medvirker til at betale for kvartershuset over huslejen.

Eftersom boligafdelingen ikke må generere overskud, kan den maksimale brugerbetaling i alle tilfælde højst udgøre kostprisen forbundet med den pågældende aktivitet.

⁹ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 1.

9.2. Etablering af kvartershuse fordelt over flere ejendomme (nybyggeri)

9.2.1. Modellen i hovedtræk

Denne model går ud på, at en boligafdeling etablerer et kvartershus samtidig med, at boligafdelingen også opfører almene boliger i det pågældende område. Boligafdelingen stiller herefter kvartershuset til rådighed for øvrige ejendomsjere i samme område mod, at boligafdelingen tilsvarende får brugsret til kvartershuse, som ligger i de andre ejendomsjeres ejendomme.

Modellen er opstået som en konsekvens af, at der i visse lokalplaner for udviklingsområder med flere boligtyper (f.eks. ejerboliger, private lejeboliger og almene boliger) stilles krav om, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri skal opføres eller indrettes fællesarealer i en størrelsesorden svarende til 1 % af bruttoetagearealet.

I hovedstadsområdet ses der i disse lokalplaner samtidig et supplerende krav om, at fællesarealerne skal være fælles for flere ejendomme i udviklingsområdet. På den måde får beboerne i de forskellige ejendomme glæde af hinandens lokalefaciliteter.

Der er ikke klar hjemmel i lovgivningen til denne model, hvor et kvartershus ejet af en boligafdeling, stilles til rådighed for beboere i et større område.

Det anbefales derfor, at boligafdelinger, som står over for at skulle etablere fælleslokaler til brug for andre end beboerne i boligafdelingen (udover hvad der muliggøres i sideaktivitetsbekendtgørelsen), benytter den fremgangsmåde, som er nærmere beskrevet i vejledningens pkt. 11.2 (kendt som "Blangstedgaard-modellen").

Af samme grund vil den ovenfor omtalte model, hvor ejerskabet til fælleslokalerne for hele området forbliver hos boligafdelingen, ikke blive omtalt yderligere i denne vejledning.

9.3. Lån af kvartershus til aktiviteter på tværs af ejerformer

9.3.1. Modellen i hovedtræk

Denne model går ud på, at en kommune eller en privat virksomhed etablerer et kvartershus, som skal være åbent for hele området.

I modellen forbliver ejerskabet til kvartershuset hos den part, som etablerer kvartershuset, mens den almene boligafdeling – eventuelt via en grundejerforening eller en bydelsforening – opnår brugsret til kvartershuset.

Modellen betyder, at kvartershuset ikke indgår i afdelingens BBR-registrering eller i det støttede areal, og etableringen påvirker derfor ikke boligafdelingens anlægsøkonomi eller huslejen for beboerne. Det kan være en væsentlig fordel, hvis kvartershuset primært er tiltænkt områdets

samlede beboere og brugere og ikke nødvendigvis er en integreret del af afdelingens beboelsesareal.

Fordele ved denne model:

- **Ingen anlægsinvestering for afdelingen:** Boligafdelingen undgår finansiering, afskrivning og renter, hvilket reducerer huslejepåvirkningen.
- **Lavere økonomisk risiko:** Drifts- og vedligeholdelsesansvaret kan helt eller delvist placeres hos ejeren, hvilket mindsker usikkerhed om fremtidige udgifter.
- **Fleksibilitet:** Brugsretten kan tilpasses behov og justeres over tid, uden at afdelingen er bundet til en permanent bygningsmasse.
- **Mulighed for flere funktioner i huset:** En ikke-almen ejer er ikke omfattet af sideaktivitetsbekendtgørelsens regler. Af den grund er der ikke de samme indbyggede begrænsninger for, hvad kvartershuset kan bruges til, og man kan derfor i større omfang åbne for flerfunktionelt brug samt samarbejde med foreninger eller kommunale aktører, hvilket kan styrke områdets sociale og kulturelle liv.

Ulemper ved denne model:

- **Manglende fuld råderet:** Afdelingen har ikke ejerskab og dermed begrænset indflydelse på ændringer, moderniseringer og prioriteringer.
- **Potentielt højere driftsudgifter:** Brugsret eller leje kan over tid blive dyrere end egen drift, især hvis ejeren regulerer priser eller ændrer vilkår.
- **Manglende kontrol over fremtiden:** Ændringer i ejerens økonomi, strategi eller politiske beslutninger kan påvirke tilgængelighed, kvalitet og stabilitet.
- **Begrænset mulighed for at integrere huset i afdelingens øvrige arealer:** Da kvartershuset ikke er del af den almene ejendom, kan der være juridiske eller praktiske begrænsninger for fælles udearealer, adgangsveje og drift.

PIXI-VERSIONEN: LÅN/UDLÅN AF KVARTERSHUS I REGI AF FORENING

- Kommunen eller den private grundejer beslutter, at et kvartershus ejet af kommunen eller den private grundejer skal stilles til rådighed for en grundejer- eller bydelsforening.
- Der udarbejdes et sæt vedtægter for grundejer- eller bydelsforeningen, som derefter stiftes.
- Der udarbejdes en brugsretsaf tale mellem på den ene side kvarterhusets ejer og på den anden side den nystiftede grundejer- eller bydelsforening. I brugsretsaf talem fastlægges parternes respektive rettigheder og forpligtelser i forhold til benyttelse, vedligeholdelse og finansiering af kvartershuset.

9.3.2. Aftalegrundlag på tværs af ejerformer ifm. lån af kvartershus til aktiviteter

Hvis kvartershuset stilles til rådighed for en grundejerforening eller bydelsforening, og ikke direkte for boligafdelingen, vil boligafdelingens rettigheder og forpligtelser være fastsat i foreningens vedtægter.

Stilles kvartershuset derimod til rådighed for boligafdelingen, skal boligafdelingens ret til at benytte kvartershuset fastlægges i en brugsretsaf tale, som fastlægger hovedvilkårene for boligafdelingens brug af kvartershuset.

Brugsretsaf talem bør blandt andet omfatte følgende emner:

- Adgangstider og deling af faciliteter
- "Husorden" for kvartershuset
- Fordeling af ansvar for drift, rengøring og vedligehold
- Økonomiske bidrag (driftsbetaling, kontingent eller lokaleydelse)
- Muligheder for opsigelse eller kontraktforlængelse

Boligafdelingens brugsret til kvartershuset bør desuden tinglyses ved en deklaration.

Brugsretsaf talem kan maksimalt indgå for 30 år ad gangen.

Hvis brugsretsaf-talen skal fortsætte udover 30 år, vil det kræve en fornyelse af aftalen. Det er i den forbindelse muligt at aftale et vilkår om, at parterne ved brugsretsperiodens udløb har pligt til at gå i dialog om mulighederne for at fortsætte brugsretsaf-talen udover den aftalte periode.

9.3.3. Finansiering på tværs af ejerformer ifm. lån af kvartershus til aktiviteter

Selv om den almene boligafdeling ikke har anlægsudgifter til etableringen af kvartershuset, skal boligafdelingen som udgangspunkt afsætte midler til den løbende drift af de aktiviteter, som boligafdelingen selv ønsker at have i kvartershuset.

Det kan omfatte betaling for rengøring, mindre vedligeholdelse, inventar, forbrugsudgifter, bemanning eller aktivitetstilskud.

Afdelingens bidrag kan enten være et fast årligt beløb, et kontingent via en forening/grundejerforening eller en betaling efter forbrug.

Det bør sikres i aftalen med kvartershusets ejer, at betalingens størrelse står i rimeligt forhold til afdelingens brugsret, og at udgiften kan indpasses i driftsbudgettet uden en stor påvirkning af huslejen.

Udlejning af kvartershus

Udlejning af (dele af) et kvartershus kan lidt forenklet beskrives som en juridisk mere forpligtende konstruktion end en aftale om brugsret - men omvendt en mindre forpligtende konstruktion end et fælles ejerskab.

Det skyldes, at lejeaftaler – i modsætning til brugsretsaftaler – udgør en fast defineret aftaleform, som, medmindre parterne indgår aftale om andet, er omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser

Læsevejledning

Vejledningens kapitel 10.1

Kapitel 10.1 er relevant for boligafdelingen, som

- ønsker en simpel aftalemodel
- har brug for betænkningstid inden der indgås et mere forpligtende samarbejde
- ønsker at udleje en facilitet i en periode på max 4 år
- ønsker at udlejningen kan forenes med beboernes egen fortsatte benyttelse

Vejledningens kapitel 10.2

Kapitel 10.2 er relevant for boligafdelingen, som

- ønsker mulighed for at udleje kvartershuset eller en del heraf i længere tid
- ønsker at etablere permanente erhvervsarealer i boligafdelingen
- er klar på at lægge en indsats i at arbejde med de nødvendige juridiske dokumenter
- enten har eller ønsker at stifte et sideaktivitetsselskab

10.1. Midlertidig/kortvarig udlejning - sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 2

10.1.1. Modellen i hovedtræk

I denne model udlejer boligafdelingen kvartershuset eller en del af det til en anden part via en lejeaftale. Udlejningen sker, i modsætning til den type af udlejning, som er beskrevet i vejledningens pkt. 10.2, ikke gennem et sideaktivitetssselskab men dog med hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Modellen er særligt relevant, hvis boligafdelingen f.eks. ønsker at afprøve nye aktiviteter eller samarbejder, men kun ønsker at forpligte sig for en begrænset periode.

På den måde kan boligafdelingen på forsøgsbasis igangsætte aktiviteter i området, som kommer både beboere og andre til gavn.

Der kan f.eks. være et ønske om at udleje eksisterende fælleslokaler til en kommune eller en region til brug for sociale eller sundhedsmæssige tilbud. Der kan også være tale om udlejning til lokale foreninger, som udbyder kursus- eller idrætsaktiviteter.

Lejeaftaler med hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 2 kan indgås, hvis to overordnede betingelser er opfyldt:

1. Lejeaftalen må maksimalt have en varighed på 4 år, dog med mulighed for forlængelse. Denne betingelse indebærer, at såfremt fælleslokalerne ønskes permanent anvendt som erhvervsarealer, skal de sædvanlige betingelser for at etablere erhvervsarealer være opfyldt, jf. vejledningens pkt. 10.2.
2. Udlejningen skal kunne ske samtidig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.

Sidstnævnte betingelse indebærer, at udlejningen hverken må have et fysisk eller tidsmæssigt omfang, som forhindrer, at beboerne i afdelingen kan benytte kvartershuset til deres egentlige formål.

Det kan derfor være nødvendigt at begrænse udlejningen til et af flere lokaler eller helt at undgå udlejning i de perioder, hvor beboerne erfaringsmæssigt har brug for alle lokalene, hvilket beror på en konkret vurdering.

Fordele ved denne model:

- **Enkel struktur uden sideaktivitetsselskab:** Udlejningen kan ske direkte fra boligafdelingen via en almindelig lejeaftale, hvilket reducerer kompleksitet, etableringsbehov og administrationsomkostninger.
- **Giver rum for midlertidige løsninger:** Modellen er målrettet situationer, hvor afdelingen vil teste nye aktiviteter eller samarbejder (f.eks. kommune/region/foreninger) uden at binde sig permanent.
- **Fleksibel binding med klar "exit"-mulighed:** Kravet om tidsbegrænsning (maks. 4 år ad gangen) sikrer, at udlejningen kan revurderes og eventuelt opsiges efter en begrænset periode.
- **Beboerdemokratisk forankring:** Afdelingsmødet fastlægger retningslinjer for udlejningens omfang, typer af lejere/formål og perioder til beboernes egne aktiviteter, hvilket øger legitimitet og mindsker risikoen for konflikter.
- **Indtægter til drift og forbedringer:** Lejeindtægter skal anvendes til at dække udgifter til lokalerne (drift, vedligehold, forbedringer), hvilket kan styrke økonomien omkring arealerne og reducere afdelingens nettobelastning.
- **Forudsigelige regler:** At erhvervslejeloven gælder som udgangspunkt giver et kendt regelsæt for centrale forhold som betaling, misligholdelse og mangler, hvilket kan gøre aftalerne mere robuste.

Ulemper ved denne model:

- **Maksimal varighed på 4 år:** Modellen kan ikke anvendes til varig erhvervsudlejning. Hvis fælleslokaler ønskes brugt permanent som erhvervsareal, skal betingelserne i den "permanente model" (vejledningens pkt. 10.2) opfyldes.
- **Krav om forenelighed med beboernes brug:** Udlejningen må ikke have et fysisk eller tidsmæssigt omfang, der hindrer beboernes adgang, hvilket kan begrænse udlejningsmulighederne og kræver løbende, konkrete prioriteringer.
- **Erhvervslejelovens udgangspunkt kan være byrdefuldt for udlejer:** Lejen er fast uden automatisk regulering, og boligafdelingens opsigelsesmulighed er begrænset samt underlagt formkrav og potentielle erstatningsregler, hvilket mindsker handlefriheden.
- **Gråzoner i den konkrete vurdering:** Der er ingen generelle regler for, hvornår og hvor meget udlejningen bør begrænses. Dette beror på en konkret vurdering i den enkelte afdeling og kan give usikkerhed eller risiko for efterfølgende kritik, hvis beboerhensyn ikke vurderes tilstrækkeligt varetaget.

10.1.2. Aftalegrundlag ifm. midlertidig/kortvarig udlejning

Aftaler om udlejning skal som hovedregel indgås skriftligt.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at lejeaftalen vil være omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser, medmindre parterne vedtager fravigelser dertil.

At erhvervslejeloven finder anvendelse, betyder blandt andet, at lejen som udgangspunkt er fast, uden automatisk regulering, og at boligafdelingens mulighed for at opsige lejeaftalen er begrænset og underlagt formkrav og erstatningsregler.

For at opfylde betingelsen i sideaktivitetsbekendtgørelsen om, at lejeaftalen maksimalt må have en varighed på 4 år, vil det være nødvendigt at indskrive et vilkår i lejeaftalen om, at lejeaftalen er tidsbegrænset.

Det er muligt at forlænge lejeforholdet med samme tidsbegrænsning, dog ikke hvis udlejning sker til en opstartsvirksomhed. Ved opstartsvirksomhed forstås en virksomhed, der er etableret for at afprøve om der er økonomisk grundlag for at drive virksomheden, når virksomheden er beliggende i et udsat boligområde jf. Almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Her må lejeperioden højst have en varighed på 4 år.

Tidsbegrænsningen har til formål at gøre det muligt for afdelingsmødet at tage stilling til, om udlejningen skal fortsætte. Det bør derfor fremgå tydeligt af lejeaftalen, at forlængelse kræver afdelingsmødets godkendelse.

10.1.3. Beboerdemokrati ifm. midlertidig/kortvarig udlejning

Retningslinjer for brug af fælleslokalerne til udlejning fastsættes af afdelingsmødet¹⁰.

Afdelingsmødet kan beslutte, om og i hvilket omfang udlejning skal finde sted, hvilke typer lejere eller formål der kan accepteres, samt hvilke perioder der eventuelt skal friholdes til beboernes egne aktiviteter.

Afdelingsbestyrelsen varetager den løbende administration af udlejningen inden for de vedtagne retningslinjer herunder indgåelse af konkrete lejeaftaler.

10.1.4. Finansiering ifm. midlertidig/kortvarig udlejning.

Udgifter til at gøre kvartershuset klar til udlejning og udgifter til almindelig drift af fælleslokalerne/kvartershuset finansieres som udgangspunkt over afdelingens økonomi og dermed over beboernes husleje.

Indtægter fra midlertidig udlejning skal føres i afdelingens regnskab og anvendes til at dække de udgifter, som er forbundet med lokalerne, herunder drift, vedligeholdelse og eventuelle forbedringer.

Indtægten må ikke anvendes til aktiviteter, der ligger uden for afdelingens formål.

¹⁰ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 11, stk. 3.

10.2. Etablering af erhvervsarealer – sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6

10.2.1. Modellen i hovedtræk

I denne model, som både kan anvendes ved nybyggeri og ved omdannelse af eksisterende bygningsmasse, etableres kvartershuset - eller en del af kvartershuset - som erhvervsarealer.

Erhvervsarealer kan indeholde mange forskellige aktiviteter, eksempelvis detail- eller dagligvarebutikker, lægeklinikker, tandklinikker eller andre sundhedstilbud, foreninger samt serviceerhverv, herunder frisør eller skønhedsklinikker.

Kommunalbestyrelsen kan godkende en ansøgning om etablering af erhvervsarealer, når følgende betingelser er opfyldt¹¹:

1. Der er behov for erhvervsarealerne for at skabe et levende og varieret boligområde eller sikre beboerne nærhed til indkøbsmuligheder, serviceydelser og sundhedstilbud.
2. Der er et passende forhold mellem omfanget af erhvervsarealerne og boligarealet.
3. Erhvervsarealerne udskilles i en særlig afdeling, som har skøde på arealerne.

Udlejning af erhvervsarealerne skal ske på den måde, at boligafdelingen udlejer erhvervsarealerne til et sideaktivitetsselskab, som herefter fremlejer erhvervsarealerne til en virksomhed eller forening. Erhvervsarealerne skal udlejes til markedslejen.

Et sideaktivitetsselskab er en separat juridisk enhed, som boligforeningen helt eller delvist ejer, og som har til formål at udføre aktiviteter, der ligger i naturlig forlængelse af den almene drift, men som ikke må belaste huslejen. Reglerne omkring etableringen af sideaktivitetsselskaber er nærmere behandlet i vejledningens pkt. 10.2.2.

¹¹ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6, stk. 1

Fordele ved denne model:

- **Mulighed for permanent erhverv i afdelingen:** Muliggør, at erhvervsarealer indgår som et varigt element i et alment boligområde.
- **Styrker boligområdets funktion og attraktivitet:** Erhvervsarealer kan bidrage til at skabe et levende og varieret boligområde og sikre beboerne nærhed til indkøb, service og sundhedstilbud.
- **Konkurrencemæssig og skattemæssig "armslængde":** Udlejning skal som hovedregel ske via et skattepligtigt sideaktivitetsselskab, hvilket sikrer adskillelse mellem almen drift og erhvervsaktivitet samt lige konkurrencevilkår i forhold til private udlejere.
- **Begrænset økonomisk risiko for boligorganisationen:** Boligorganisationen hæfter som udgangspunkt kun med sit indskud, hvis selskabet taber penge eller går konkurs.
- **Markedskonform videreudlejning og mulighed for overskud:** Sideaktivitetsselskabet fremlejer til markedsleje og kan generere et skattepligtigt overskud, som kan styrke organisationens samlede økonomi inden for de godkendte rammer.
- **Mulighed for målrettet "billigere leje" i særlige tilfælde:** Med kommunal godkendelse kan selskabet fremleje under balanceløst til bestemte formål (f.eks. mindre dagligvarebutik, opstarts- eller socialøkonomisk virksomhed).

Ulemper ved denne model:

- **Tungt godkendelses- og etableringsspor:** Etablering af erhvervsarealer kræver kommunal godkendelse og forudsætter bl.a. dokumenteret behov og passende forhold mellem erhvervs- og boligareal.
- **Ingen offentlig støtte til erhvervsarealer:** Der kan ikke ydes offentlig støtte, herunder støtte fra Landsbyggefonden, til etableringen.
- **Krav om særlig (ikke-almen) afdeling og evt. udmatrikulering:** Erhvervsarealer skal som hovedregel udskilles i en ikke-almen afdeling med skøde, hvilket ofte kræver udmatrikulering/opdeling i ejerlejligheder i eksisterende byggeri.
- **Skattepligt på overskud:** Sideaktivitetsselskabet er skattepligtigt og ikke omfattet af den almindelige skattefrihed for boligorganisationer.
- **Balanceløst kan være højere end markedsleje:** Hvis sideaktivitetsselskabet betaler mere for at leje arealerne af boligafdelingen, end sideaktivitetsselskabet kan tjene ved videreudlejning, kan selskabet gå konkurs.
- **Mindre fleksibilitet i drift og ændringer:** Når arealerne er etableret som erhverv, kan det være besværligt senere at ændre anvendelse.

10.2.2. Etablering af en sideaktivitetsafdeling

Når en boligforening vil etablere erhvervsarealer, skal der oprettes en ikke-almen afdeling¹², der kaldes en sideaktivitetsafdeling. Dette er ikke det samme som et sideaktivitetsselskab, idet det er sideaktivitetsselskabet, der skal stå for den erhvervsmæssige fremudlejning af erhvervsarealerne.

Hvis erhvervsarealerne skal etableres i et eksisterende byggeri med almene boliger, må der enten ske udmatrikulering eller opdeling i ejerlejligheder.

Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at der ikke sker udskillelse af erhvervsarealerne i en særlig afdeling ved omdannelse af boliger til erhvervsarealer¹³.

Kommunalbestyrelsen kan også godkende, at erhvervsarealer indgår i en boligafdeling, når erhvervsarealer etableres ved mindre på- og tilbygninger til eksisterende afdelinger, ved indretning af uudnyttede tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når dette skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med boligforeningens og afdelingens økonomiske forhold¹⁴.

10.2.3. Stiftelse af et sideaktivitetsselskab

Ifølge sideaktivitetsbekendtgørelsens § 4 skal følgende betingelser være opfyldt for, at en boligforening kan stifte og foretage indskud i et sideaktivitetsselskab:

1. Selskabet er et aktie- eller anpartsselskab, hvori boligforeningen ejer mindst 10 pct. af aktie- eller anparterne.
2. Selskabet er udelukkende stiftet med det formål at muliggøre aktiviteter, som er godkendt efter sideaktivitetsbekendtgørelsen.
3. Boligforeningen hæfter kun med sit indskud for tab i selskabet.
4. Selskabet tegner en professionel ansvarsforsikring med en passende forsikringssum mod tab som følge af rådgivningsfejl.
5. Indskuddet foretages efter markedsøkonomiske investeringsprincipper med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler.

Den kommune, hvori boligforeningen (og altså ikke boligafdelingen) er beliggende, skal godkende boligafdelingens beslutning om at stifte et sideaktivitetsselskab.

¹² Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, og driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 6.

¹³ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6, stk. 2.

¹⁴ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6, stk. 3.

For at stifte et sideaktivitetsselskab skal der udarbejdes en række selskabsdokumenter:

- Vedtægter for selskabet
- Stiftelsesdokument for selskabet
- Ejerbog
- Evt. forretningsorden for selskabsbestyrelsen.

Selskabet skal, når stiftelsen er besluttet, registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Når sideaktivitetsselskabet er stiftet og registreret, skal selskabets aktiviteter - og ændringer heraf - hver gang godkendes af den kommune, hvori aktiviteterne skal udøves, dvs. i den kommune, som kvartershuset fysisk er beliggende i.

PIXI-VERSIONEN: STIFTELSE AF ET SIDEAKTIVITETSSKAB

- Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om stiftelse af et sideaktivitetsselskab, samt betaling af indskud i selskabet (mindst 50.000 kr.)
- Der udarbejdes selskabsdokumenter i form af selskabsvedtægter, ejerbog, stiftelsesdokument, og evt. en forretningsorden for selskabsbestyrelsen.
- Den kommune, hvori boligorganisationen er beliggende, godkender stiftelsen af selskabet, samt selskabsdokumenterne.
- Der afholdes en stiftende generalforsamling i selskabet. Der vælges samtidig en selskabsbestyrelse og evt. en direktør.
- Selskabet registreres hos Erhvervsstyrelsen.
- Selskabets aktiviteter godkendes i den kommune, hvor aktiviteterne skal udøves.

10.2.4. Beboerdemokrati ifm. stiftelse af sideaktivitetsselskab

Kompetencen til at stifte et selskab ligger formelt hos repræsentantskabet, men beslutningen kan delegeres til organisationsbestyrelsen.

Den politiske beslutning bør som minimum omfatte følgende emner:

- **Selskabets navn**
- **Selskabets formål/opgaver:** Selskabet vil dog også efter stiftelsen kunne udvide sit formål og sine opgaver gennem en vedtægtsændring, der skal godkendes af tilsynskommunen og beliggenhedskommunen
- **Selskabets ledelse (generalforsamling, bestyrelse og direktion):** Det skal fremgå af selskabets vedtægter, hvordan selskabsbestyrelsen sammensættes. Mange vælger at have samme ledelse som i boligforeningen.
- **Tegningsregel:** Her vælges som regel en tegningsregel svarende til boligforeningens.
- **Selskabskapital (beløb, samt om der skal være tale om frie eller bunde midler):** Mindstebeløbet er 50.000 kr. men afhængig af, hvilke opgaver/aktiviteter selskabet skal varetage, kan det kræve et større beløb, hvis selskabsdriften skal kunne betragtes som forsvarlig.

Det kan være en fordel at have selskabsdokumenterne (omtalt i vejledningens pkt. 10.2.3) klar til brug for den politiske godkendelse, da det så kan være lettere at sætte de ovennævnte emner i en konkret kontekst.

Det er dog også en mulighed at træffe politisk beslutning om, at f.eks. boligorganisationens administrationen bemyndiges til at udarbejde selskabsdokumenter i overensstemmelse med de politisk vedtagne retningslinjer.

Når sideaktivitetsselskabet er stiftet, er det repræsentantskabet, som fungerer som selskabets "generalforsamling".

10.2.5. Aftalegrundlag ifm. etablering af erhvervsarealer

Ved erhvervsmæssig udlejning af erhvervsarealer gennem et sideaktivitetsselskab etableres der to selvstændige aftaleforhold:

- en aftale mellem boligafdelingen og sideaktivitetsselskabet samt
- en aftale mellem sideaktivitetsselskabet og den virksomhed, som skal drive erhverv fra kvartershuset.

10.2.5.1. Aftaler mellem boligafdelingen og sideaktivitetsselskabet

Når sideaktivitetsselskabet er oprettet, indgår boligafdelingen en samarbejdsaftale eller driftsaftale med selskabet, som præcist beskriver, hvilke opgaver selskabet skal løse, til hvilken betaling og med hvilket ansvar. Det sikrer gennemsigtighed i forhold til økonomi, styring og rollefordeling.

Hvis selskabet skal bruge boligafdelingens personale eller driftsmateriel, skal der også indgås aftaler om brug eller udlån.

En boligforening kan udlåne medarbejdere, driftsmateriel og lignende til sideaktivitetsselskabet, hvis boligforeningen opnår fuld dækning for omkostningerne ved udlånet¹⁵.

Salg af ydelser til eksterne parter, herunder andre almene boligforeninger, skal tillægges moms. Derimod skal en almen boligforening ikke opkræve moms, for så vidt angår ydelser solgt til internt brug, herunder ydelser til brug i afdelingerne. Udlån af medarbejdere efter sideaktivitetsbekendtgørelsens § 5 er også en momsplichtig aktivitet.

Hvis en medarbejder både skal arbejde for boligafdelingen og i et sideaktivitetsselskab, kan man overveje at anvende en splitansættelse. Splitansættelse betyder, at den eller de pågældende administrative medarbejdere flyttes fra ansættelse i en administrerende organisation til ansættelse direkte i den boligforening, som får udført opgaverne. Dermed bliver ydelsen intern og momsfri.

Det skal kunne dokumenteres over for SKAT, at der er tale om en reel intern ansættelse. Hvilke hensyn der bør tages, skal fastlægges i samarbejde med revisor.

Af konkurrencemæssige hensyn skal erhvervsarealer som hovedregel udlejes gennem et skattepligtigt selskab til markedslejen.

Udlejning af erhvervsarealerne sker - som tidligere beskrevet - ved, at arealerne først udlejes til et sideaktivitetsselskab. Til dette formål skal der indgås en lejeaftale.

Aftalen skal fastlægge, hvilket areal der udlejes, til hvilket formål og for hvilken periode, samt hvilke drifts- og vedligeholdelsesforpligtelser, der påhviler henholdsvis boligafdelingen og sideaktivitetsselskabet.

Lejen skal fastsættes på markedsmæssige vilkår og dokumenteres, så det kan påvises, at boligafdelingen ikke subsidierer selskabets aktivitet, og så der er fuld gennemsigtighed i afdelingens økonomi.

Lejeaftalen bør også regulere vilkår om adgangsforhold, fællesfaciliteter, forsikring, forbrug (f.eks. el, vand og varme) og eventuel betaling for det, ligesom der bør tages stilling til, om sideaktivitetsselskabet kan foretage indretning eller ombygning, og i givet fald på hvilke betingelser og med hvilke krav til tilbagelevering. Det bør også fremgå, hvordan lejemålet kan opsiges eller ophæves, herunder hvilke konsekvenser det har for igangværende opgaver efter drifts- eller samarbejdsaftalen.

¹⁵ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 5

Da udlejning til et sideaktivitetsselskab kan have betydning for afdelingens regnskab og eventuelle momsforhold, bør aftalen udarbejdes i samarbejde med boligorganisationens administration og revisor, så afdelingen sikrer korrekt håndtering af lejeindtægter, fordeling af omkostninger og eventuel momspligt. På den måde sikres det, at udlejningen sker på klare og lovlige vilkår, og at boligafdelingens midler fortsat anvendes i overensstemmelse med de almene regler.

Pligten til at udleje gennem et sideaktivitetsselskab kan som tidligere nævnt med kommunens godkendelse fraviges ved byggerier, der har et meget begrænset omfang og ved begrænsede udvidelser af eksisterende erhvervsarealer¹⁶.

Det er forskelligt fra kommune til kommune, hvordan man administrerer anmodninger om fravigelse af kravet om udlejning gennem et sideaktivitetsselskab. Spørgsmålet om, hvorvidt en konkret fravigelse kan ske, må derfor bero på en drøftelse med det kommunale tilsyn i beliggenhedskommunen.

10.2.5.2. Fremleje af erhvervsarealer mellem boligafdelingen og sideaktivitetsselskabet

Sideaktivitetsselskabet skal fremleje erhvervsarealerne til den, der f.eks. ønsker at drive butik eller anden erhverv. Sideaktivitetsselskabet modtager lejen og betaler skat af eventuelt overskud.

Lejeaftalen er omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser, medmindre parterne vedtager fravigelser.

At erhvervslejeloven finder anvendelse, betyder blandt andet, at lejen som udgangspunkt er fast, uden automatisk regulering, og at boligafdelingens mulighed for at opsiges lejeaftalen er begrænset og underlagt formkrav og erstatningsregler.

Udlejning skal ske til markedslejen¹⁷.

¹⁶ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 7, stk. 3

¹⁷ Jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 7, stk. 2, og almenboliglovens § 45, stk. 3.

Om markedsleje

Markedslejen konstateres typisk ved, at man undersøger lejeniveauet for tilsvarende lokaler i området, eventuelt i samarbejde med en erhvervsmægler.

Det vil ofte være vanskeligt at finde ejendomme, som på alle punkter er sammenlignelige med et kvartershus.

Det er dog vigtigt, at boligafdelingen kan dokumentere, at man har gjort hvad man kunne for at konstatere markedslejen. Dokumentation kan eksempelvis være et internt notat som beskriver, hvem man har forsøgt at kontakte.

Sommetider viser det sig, at det ikke er muligt at leje lokalerne ud til den markedsleje, man er nået frem til. Hvis man eksempelvis forsøger at udleje lokalerne til 1.000 kr. m², men det trods annoncering viser sig, at man kun kan leje lokalerne ud til 750 kr. m², må man på et tidspunkt konkludere, at den reelle markedsleje er 750 kr. pr. m² og ikke 1.000 kr. pr. m².

Med andre ord bør markedslejen for et lokale svare til, hvad en fornuftig aktør på markedet er villig til at betale i leje.

10.2.6. Finansiering ifm. etablering af erhvervsarealer

Der kan ikke ydes offentlig støtte til etablering af erhvervsarealer, jf. støttebekendtgørelsens § 8, stk. 4.

Det betyder, at udgifter til opførelse, ombygning og indretning af erhvervsarealer ikke kan finansieres på samme måde som de støttede elementer, der ellers kan indgå i almene byggeprojekter (f.eks. kommunal grundkapital, statslig ydelsesstøtte eller offentlig garanti).

For boligafdelingen betyder det, at der skal ske en klar økonomisk adskillelse mellem de støttede bolig-/fællesarealer og erhvervsarealerne, så beboernes husleje ikke påvirkes af erhvervsarealerne.

Fælles ejerskab

Fælles ejerskab indebærer, at en almen boligafdeling etablerer, ejer og driver et kvartershus i sameje med én eller flere andre interessenter (f.eks. en anden almen afdeling, en privat ejer/virksomhed og/eller en kommune).

Modellen er den mest forpligtende samarbejdsform i vejledningen, fordi interessenterne knyttes sammen gennem ejerskab, fælles økonomi og et langsigtet ansvar for drift og vedligeholdelse.

Valget af samarbejdspartner har stor betydning for, hvordan ejerskabet kan struktureres.

Almene afdelinger og kommuner er bundet af regler om lovlige aktiviteter, finansiering og kommunal godkendelse, mens private parter typisk er friere stillet. Denne forskel øger behovet for et præcist aftalegrundlag, der klart fordeler opgaver, økonomi, risiko og beslutningskompetence.

11.1. Almen boligafdeling + almen boligafdeling

11.1.1. Modellen i hovedtræk

I denne model etableres kvartershuset som et fælles projekt mellem to eller flere almene boligafdelinger.

Samarbejdet mellem to boligafdelinger kan være relevant, når afdelingerne ligger i samme område, deler beboergrundlag, eller når huset skal rumme funktioner, der er for store eller økonomisk tunge til at en enkelt afdeling kan løfte dem alene.

Det er uden betydning, om de pågældende afdelinger administreres af samme boligforening eller ej, da rammerne for afdelingernes dispositioner, økonomi mv. finder anvendelse uanset hvilke(n) boligforening, der administrer afdelingerne. Vilklårene for samarbejdet er således de samme.

Modellen kan praktisk tilrettelægges på den måde, at kvartershuset overdrages til en ny, selvstændig kvartershus-afdeling, som stiftes til formålet, og som herefter ejes i ideelle andele af de deltagende boligafdelinger. I så fald organiseres etableringen af huset på samme måde, som hvis der var tale om et kvartershus for kun én boligafdeling bortset fra, at anskaffelsessummen fordeles mellem boligafdelingerne.

Kravet om en selvstændig afdeling gælder både ved transformation/reovering/omdannelse og ved nybyggeri/tilbygning. Dette er en følge af det generelle krav om, at boligafdelingerne skal være økonomisk uafhængige af andre boligafdelinger og af boligforeningen¹⁸.

Hvis kvartershuset etableres ved transformation/reovering/omdannelse af eksisterende boliger eller lokaler i en boligafdeling, skal der ske matrikulær udstykning eller ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med, at lokalerne overdrages til den selvstændige kvartershusafdeling.

Kvartershusets størrelse og indretning må ikke overstige de pågældende afdelingers behov. Dette skyldes, at boligforeningen skal sikre en forsvarlig drift af boligforeningen og dens afdelinger¹⁹.

Når kvartershuset er færdigopført eller færdigetableret, fortsætter samarbejdet i driftsfasen, hvor afdelingerne i fællesskab har ansvaret for husets drift, vedligeholdelse og videreudvikling, samt for at sikre at huset fortsat primært kommer de almene beboere til gode for så vidt angår afdelingens respektive andel af kvartershuset – samtidig med at det kan rumme aktiviteter på tværs af afdelingerne.

¹⁸ *Almenboliglovens* jf. § 16, stk. 1, 1. pkt.

¹⁹ *Almenboliglovens* § 6a.

Fordele ved denne model:

- **Større og mere fleksibelt kvartershus:** Flere afdelinger kan sammen etablere et hus med flere funktioner og af højere kvalitet, end en enkelt afdeling typisk kan løfte alene.
- **Økonomisk robusthed:** Etablerings- og driftsudgifter (f.eks. vedligehold, forsikring, driftspersonale og fornyelser) fordeles mellem flere afdelinger, hvilket mindsker den enkelte afdelings belastning.
- **Bedre udnyttelse og mindre tomgang:** Flere beboergrupper giver et højere og mere stabil aktivitetsniveau i huset, så arealerne udnyttes bedre over tid.
- **Stærk almen forankring:** Alle ejere er almene afdelinger med fælles formål og regelsæt, hvilket reducerer risikoen for interessekonflikter om brug og prioritering.
- **Langsigtet løsning i lokalområdet:** Fælles ejerskab giver en stabil organisatorisk ramme og kan understøtte sammenhængskraft på tværs af nærliggende afdelinger.
- **Mulighed for stordriftsfordele i drift:** Én afdeling kan varetage driften på vegne af flere, eller der kan etableres fælles driftsgruppe med fælles kompetencer og rutiner.

Ulemper ved denne model:

- **Mere kompleks beslutningsproces:** Parallelle beslutninger i flere afdelinger og boligforeninger kan gøre etablering og større ændringer langsommere og mere ressourcetrævende.
- **Åbner ikke op:** Åbner ikke op for andre interessenter i ejerskabet end de almene boligafdelinger, hvilket kan begrænse, hvor meget kvartershuset åbner op for brugere uden for området.
- **Større behov for koordinering i hverdagen:** Booking, prioritering af brug, serviceniveau og vedligehold kræver løbende samarbejde.
- **Afhængighed af fælles økonomi:** Uenighed om budget, investeringer eller vedligeholdelsesniveau kan skabe konflikter, hvis fordelingsnøgler og beslutningsregler ikke er meget klare.
- **Fælles risiko og hæftelse:** Selvom udgifter fordeles, bliver afdelingerne også gensidigt afhængige af hinandens betalings- og beslutningsevne.
- **Exit kan være vanskelig:** Hvis en afdeling senere vil udtræde eller sælge sin andel, kan det være administrativt og økonomisk komplekst og kræver derfor en klar model for, hvordan man afvikler ejerskabet.

**Der er ikke
i lovgivningen nogen
grænser for, hvem
der kan optræde
som interessent/ejer
eller bruger af et
kvartershus.**

11.1.2. Beboerdemokrati ifm. almen afdeling + almen afdeling

Når et kvartershus opføres i en eksisterende boligafdeling, skal det eksisterende beboerdemokrati inddrages. I den forbindelse henvises til vejledningens pkt. 6.6.

11.1.3. Aftalegrundlag ifm. almen afdeling + almen afdeling

For at sikre beboerdemokratisk forankring, bør de to (eller flere) boligafdelinger, som ønsker at opføre et fælles kvartershus, udarbejde et fælles visionsdokument for kvartershusprojektet.

På denne måde sikres en indledende forventningsafstemning i relation til kvartershusets funktioner, brugerreds og kvalitet.

Det er den særlige kvartershus-afdeling, som skal være bygherre på kvartershuset, og derfor skal gennemføre konkurrenceudsættelse af bygge- og anlægsarbejderne samt indgå kontrakter med entreprenører og leverandører.

Når kvartershuset er færdigopført, vil boligafdelingernes samarbejde om drift og vedligeholdelse af kvartershuset skulle forankres i en samejeoverenskomst/driftsoverenskomst.

Driftsoverenskomsten bør som minimum fastlægge følgende emner:

- ejer- og fordelingstal
- hvilke arealer og funktioner der er fælles
- budgetprincipper og fordeling af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter,

beslutningsprocedurer, herunder hvilke forhold der kræver enstemmighed, kvalificeret flertal eller almindeligt flertal

- regler om adgang og prioritering af lokaler
- håndtering af misligholdelse og tvister

Herudover er det vigtigt, at der i driftsaftalen er klarhed omkring den indbyrdes rollefordeling og ansvar, hvilket bl.a. omfatter ansvaret for den daglige ledelse, tilsyn og bookinger samt rengøring, løbende service mv., hvilket kan danne baggrund for indgåelse af en egentlig forretningsføreraftale, hvis det overlades til den ene almene boligforening at varetage opgavevaretagelsen.

Møblering af kvartershuset kan ikke finansieres over anskaffelsessummen. Derfor skal udgifter til indkøb og vedligeholdelse af løst inventar afholdes over driften.

Overenskomsten tinglyses på ejendommene i samtlige deltagende afdelinger, herunder på kvartershus-grunden.

Driftsoverenskomsten bør have en løbetid, som mindst svarer til løbetiden af de optagne lån.

Hvis en afdeling ønsker at udtræde af fællesskabet, bør driftsoverenskomsten indeholde en klar og forudsigelig proces for, hvordan dette kan ske. Driftsoverenskomsten bør blandt andet indeholde bestemmelser om:

- Opsigelsesvarsler
- Om den udtrædende afdeling har ret eller pligt til at sælge sin andel til de øvrige afdelinger (forkøbsret)

- Hvordan prisen for den udtrædende afdelings andele fastsættes – f.eks. efter en sagkyndig vurdering, bogført værdi eller en kombination heraf, afhængigt af om huset er belånt og støttet
- Hvordan fælles lån eller langsigtede driftsforpligtelser håndteres
- Om der kan indtræde nye almene boligafdelinger, så kvartershuset fortsat kan fungere som fælles facilitet i området

Endelig bør aftalen indeholde en exit-mekanisme for det tilfælde, at hele fællesskabet opløses, herunder beslutning om salg, overtagelse eller alternativ anvendelse.

11.1.4. Finansiering ifm. almen boligafdeling + almen boligafdeling

Et kvartershus skal finansieres på samme måde som resten af den byggesag, kvartershuset indgår i.

Landsbyggefonden har mulighed for at støtte etableringen af et kvartershus – eller dele

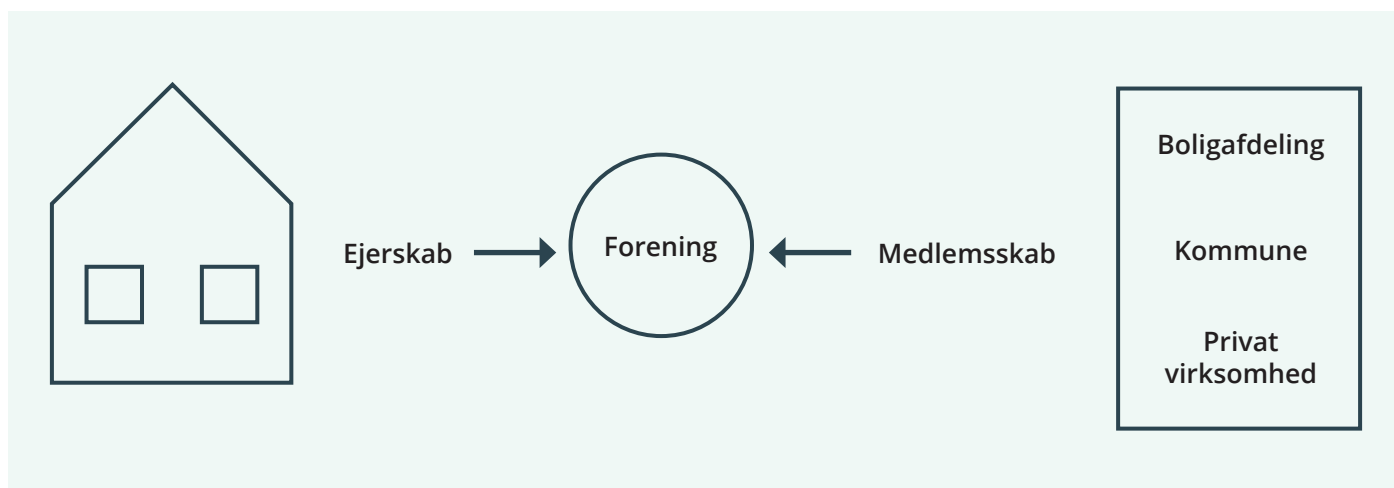
heraf - som led i en renoveringsstøttesag i en eksisterende afdeling. Landsbyggefonden yder renoveringsstøtte til renovering og opførelse af almene kvadratmeter som ikke er erhvervsareal i et kvartershus i en eksisterende afdeling. Ved nybyggeri af et kvartershus i en ny afdeling: se kapitel 7.

Retningslinjerne for hvilke projekter Landsbyggefonden kan yde støtte til, kan findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

11.2. Almen boligafdeling + privat virksomhed, kommune eller region

11.2.1. Modellen i hovedtræk

En almen boligafdeling kan eje et kvartershus sammen med en privat virksomhed, en kommune eller en region. Samejet skal etableres i regi af en ejerforening, en grundejerforening eller en bydelsforening. Det er foreningen, som ejer kvartershuset, men medlemmerne af foreningen ejer en andel af kvartershuset via medlemskab af foreningen.



Modellen forudsætter, at kvartershuset udskilles til en selvstændig ejendom. Denne proces er beskrevet i vejledningens pkt. 6.2.

Kvartershus-ejendommen overdrages til en grundejer- eller bydelsforening, som derved vil stå som ejer af ejendommen.

I regi af grundejer- eller bydelsforeningen træffes beslutning om at opføre et kvartershus.

Derudover træffes der beslutning om de enkelte foreningsmedlemmers forholdsmæssige andel i anskaffessummen for kvartershuset.

Den forholdsmæssige andel behøver ikke være den samme for alle medlemmer af grundejer- eller bydelsforeningen.

Når kvartershuset er færdigopført, skal der på de enkelte ejendomme tinglyses en deklaration, der pålægger ejendommens ejer en pligt til dels at være medlem af grundejerforeningen dels at bidrage til at afholde de nødvendige driftsudgifter herunder vedligeholdelse af kvartershuset.

Den forholdsmæssige værdi af retten til at anvende kvartershuset – der opgøres som anskaffessummen for huset – skal indgå i den anlægssum, der lægges til grund for finansieringen af byggeriet på de enkelte interessenters grunde.

Pantesikkerheden i disse grunde omfatter hermed også benyttelsesretten, og pantebrevene vil ikke kunne tinglyses på kvartershus-ejendommen.

Udgifterne til kvartershusets løbende drift dækkes af grundejerforeningsbidrag, der opkræves hos de enkelte interessenter med udgangspunkt i et nærmere i grundejerforeningsvedtægten/deklarationen fastsat fordelingstal.

Deklarationen skal herudover indeholde et forbud mod pantsætning af kvartershuset.

Fordele ved denne model:

- **Større og bedre faciliteter:** Afdelingen kan få adgang til et fællesareal, der er mere omfattende og multifunktionelt end det, man normalt kan etablere alene.
- **Robust drift:** Udgifter til vedligehold, forsikring og fornyelse fordeles på flere ejere.
- **Mindre risiko for tomgang:** Arealer udnyttes bedre, fordi flere interessenter deler brugen.
- **Understøtter byudvikling:** Passer godt til lokalplaner om blandede byområder og fælles mødesteder.
- **Sikret adgang:** Tinglyst/brugsretlig forankring giver et varigt grundlag for afdelingens brug.

Ulemper ved denne model:

- **Begrænset råderet:** Indflydelse udøves via grundejerforeningen, hvilket kan reducere afdelingens handlefrihed.
- **Langsommere beslutninger:** Flere ejere og hensyn kan give tungere og mere politiserede processer.
- **Krav om præcise vedtægter/deklarationer:** Uklarhed om økonomi eller adgang kan give driftskonflikter.
- **Oplevet "subsidierring":** Der kan opstå spørgsmål om, hvorvidt almene midler indirekte gavner andre end beboerne — selv om det ofte kan forsvares som en bedre samlet løsning.

11.2.2. Beboerdemokrati ifm. almen boligafdeling + privat virksomhed, kommune eller region

Når et kvartershus opføres i en eksisterende boligafdeling, skal det eksisterende beboerdemokrati inddrages. I den forbindelse henvises til vejledningens pkt. 6.6.

11.2.3. Aftalegrundlag ifm. almen boligafdeling + privat virksomhed, kommune eller region

I samejesituationen vil interessenternes samarbejde i høj grad være forankret i den grund-ejer- eller bydelsforening, som ejer kvartershuset.

Det betyder også, at interessenters samarbejde om kvartershuset primært vil være reguleret i vedtægterne for grundejer – eller bydelsforeningen.

Vedtægterne bør som minimum behandle følgende emner:

- ejer- og fordelingstal
- hvilke arealer og funktioner der er fælles
- budgetprincipper og fordeling af drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter, beslutningsprocedurer, herunder hvilke forhold der kræver enstemmighed, kvalificeret flertal eller almindeligt flertal
- regler om adgang og prioritering af lokaler
- håndtering af misligholdelse og tvister samt udtræden af ejerskab

Opgavevaretagelsen for både boligforeninger og kommuner er detaljeret reguleret i lovgivningen, mens tilsvarende begrænsninger ikke gælder for private virksomheder. Grundejer- eller bydelsforeningsvedtægten bør indeholde bestemmelser som sikrer, at kvartershuset ikke kan anvendes til formål, som strider imod de regler, som gælder for én eller flere interessenter.

Det skal i grundejer- eller bydelsforeningsvedtægten tillige sikres, at boligafdelingen ikke direkte eller indirekte kommer til at betale for de øvrige interessenters andele i kvartershuset. Udgifter forbundet med fælles bestanddele fordeles ud fra en fordelingsnøgle, som eksempelvis kan basere sig på interessenternes bolig- eller erhvervskvadratmeter i kvartershusets område.

Idet parterne i denne model er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening, der ejer kvartershuset, vil afslutningen af samarbejdet kræve, at det pågældende grundejerforeningsmedlem afhænder sin ejendom (hvilket for den almene part forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse), alternativt at kvartershuset afhændes til enten den ene part eller tredjemand.

Det er derfor hensigtsmæssigt, at der i grundejerforeningsvedtægten tages højde for den situation, hvor samarbejdet om kvartershuset ikke længere kan realiseres – og parterne i fællesskab eller hver for sig måtte have et ønske om i) enten af afhænde kvartershuset (hvorefter der udbetales salgsprovenu forholdsmæssigt til grundejerforeningens medlemmer) eller ii) hvor den ene part ønsker at overtage den anden parts "andel" af kvartershuset, så driften heraf ikke bringes i usikkerhed.

Det er et krav, at der tinglyses deklaration på interessenternes ejendomme om pligt til at medlemskab af grundejer- eller bydelsforeningen og til at betale foreningsbidrag.

Der skal desuden tinglyses en deklaration på interessenternes ejendomme om hver interessents ret til at benytte kvartershuset.

I forbindelse med planlægningen og opførelsen af kvartershuset, kan det være en fordel, at vedtægterne for grundejer- eller bydelsforeningen suppleres med en samarbejdsaftale, som fastlægger interessenternes rettigheder og forpligtelser i forbindelse med projektering, opførelse og drift af kvartershuset.

Hvis parternes fælles ønske er, at den ene part skal være forretningsfører på byggeriet og/eller administrator for grundejerforeningen, kan der tillige indgås en særskilt forretningsfører- og/eller administrationsaftale, hvori den pågældende parts opgaver samt vederlag for varetagelse af de pågældende opgaver fastlægges.

11.2.4. Finansiering ifm. almen boligafdeling + privat virksomhed, kommune eller region

Det er grundejer- eller bydelsforeningen, som er bygherre på kvartershuset. Bygge- og anlægsarbejderne finansieres ved opkrævning af ekstraordinære medlemsbidrag hos interessenterne.

Hvis kvartershuset opføres sammen med nye almene boliger, skal udgiften til det ekstraordinære medlemsbidrag medregnes i anskaffelsessummen for boligerne.

Landsbyggefonden har mulighed for at støtte etableringen af et kvartershus – eller dele heraf - som led i en renoveringsstøttesag i en eksisterende afdeling. Landsbyggefonden yder renoveringsstøtte til renovering og opførelse af almene kvadratmeter som ikke er erhvervsareal i et kvartershus i en eksisterende afdeling. Ved nybyggeri af et kvartershus i en ny afdeling: se kapitel 7.

Retningslinjerne for hvilke projekter Landsbyggefonden kan yde støtte til, kan findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

Der må ikke hvile pantegæld på den ejendom, hvorpå kvartershuset er beliggende. Der skal derfor tinglyses et forbud mod pantsætning på kvartershus-ejendommen.

I stedet vil pantsikkerheden i de enkelte interessenters ejendomme omfatte benyttelsesretten til kvartershuset. Afdragene på interessenternes lån til finansiering af kvartershuset sker i forlængelse heraf over huslejen/boligafgift m.v. hos de enkelte interessenter.

**Retningslinjerne
for hvilke projekter
Landsbyggefonden kan
yde støtte til, kan findes
på Landsbyggefondens
hjemmeside.**

Del 5

Appendiks



Appendiks - Ordliste

A

"Almenboligloven" betyder LBK nr. 1171 af 11/11/2024 om almene boliger mv. eller hvad, der måtte træde i stedet for.

"Anskaffelsestaksten" for et alment byggeri er den samlede pris for opførelse eller køb af en ejendom.

B

"Balanceløst" er en leje fastsat ud fra et princip om, at en almen boligforening ikke må en opkræve højere husleje end nødvendigt for at dække udgifterne forbundet med at drifte og vedligeholde ejendommen. I udgifterne indgår samtlige driftsudgifter til ejendommen, herunder også kapitaludgifter og den udvendige vedligeholdelse af ejendommen. Derimod indgår der ikke et kapitalafkast, fordi de almene boliger drives som non-profit for udlejer.

Begrebet **"BBR-areal"** omfatter det boligareal, som registreres i Bygnings- og Boligregistret. Arealet kaldes også "det støttede areal" eller "det støtdebærende areal", da BBR-arealet blandt andet bruges til at beregne maksimumbeløbet for et alment nybyggeri. I BBR-arealet indgår det faktiske boligareal, andel af vægge, gang og fællesboligareal (se definition under "F") samt fælleslokaler.

En **"brugsretsafale"** er en uformel aftale, som giver brugeren ret til at benytte en bolig eller et lokale – som regel mod betaling. En brugsretsafale er typisk mere fleksibel og ikke omfattet af lejelovgivningen.

En **"bydelsforening"** er en foreningstype, som typisk har til formål at varetage opgaver relateret til udvikling og trivsel i et lokalområde. Medlemmerne af bydelsforeningen er typisk boligafdelinger, kommuner, grundejere eller virksomhedsejere i det område, som bydelsforeningen omfatter. Men eftersom der ikke for bydelsforeninger gælder et krav om, at foreningens virke skal basere sig på fælles ejerskab af eksempelvis grunde, kan medlemskredsen fastsættes mere frit, end hvis der var tale om en grundejerforening.

Begrebet **"byggeforetagende"** skal forstås i sammenhæng med almenboliglovens § 16, hvorefter en boligforenings afdelinger er økonomisk uafhængige af hinanden og boligforeningen. Da den enkelte afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, skal ethvert byggeri som udgangspunkt udgøre en afdeling for sig, og den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

"Byggeretter" betyder i denne sammenhæng de arealer eller kvadratmeter, som skal bruges til kvartershuset. Byggeretter opgøres normalt i henhold til det bygningsreglement, som er gældende på opførelsestidspunktet.

D

En **"deklaration"** er en tinglyst bestemmelse, der begrænser eller regulerer brugen af en ejendom, f.eks. om adgangsret, byggelinjer eller anvendelse. Der er ikke nogen begrebsmæssig forskel på en deklaration og en servitut.

En **"dispensation"** er en kommunal tilladelse til at fravige konkrete vilkår i eksempelvis en kommunal plan eller en byggetilladelse.

E

En **"ejerlejlighed"** er et afgrænset areal i en samlet ejendom, som er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i ejerlejlighedsloven. Hver ejerlejlighed udgør sin egen ejendom.

En **"ejerforening"** er et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom. Ejerforeningen opstår automatisk, når en ejendom opdeles i ejerlejligheder.

F

"Fællesboligarealer" er arealer, som ofte etableres i tilknytning til bestemte boligtyper, f.eks. almene ungdomsboliger, bofællesskaber eller almene pleje- eller ældreboliger. Fællesboligarealer skal give beboerne mulighed for i fællesskab at foretage aktiviteter, som for den enkelte kunne være foregået inde i boligen, og fordeles med lige store andele på de boligenheder, som har ret til at benytte de nævnte arealer.

"Fællesarealer" fungerer i en almen boligafdeling, som ikke tilhører en bestemt bolig, men derimod er til fælles benyttelse for alle beboerne. Fællesarealer kan omfatte fælleshuse/beboerhuse, fællesrum/lokaler, legepladser, vaskerier mv.

G

En **"grundejerforening"** er en forening, som stiftes af ejere af ejendomme beliggende i et bestemt område. Grundejerforeningen varetager grundejernes fælles interesser i relation til bl.a. veje, grønne områder, belysning og forsyningsanlæg.

"Grundkapital" er det beløb, som beliggenhedskommunen bidrager med, når et alment nybyggeri skal finansieres.

H

En *"helhedsplan"* er en samlet plan for udvikling eller omdannelse af et område eller en boligafdeling, som kan omfatte reovering, nybyggeri, nedrivning og sociale tiltag.

K

"Kerneaktiviteter" er de primære aktiviteter, som en boligforening har til formål at udføre. En almen boligforenings kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Til kerneaktiviteterne regnes endvidere salg af familieboliger efter kapitel 5 a.

"Kommuneplaner" er kommunale planer, som fastlægger de overordnede rammer for kommunens fysiske udvikling i en nærmere bestemt årrække, typisk mellem 5 og 10 år.

L

"Lokalplaner" er en type kommunale planer, som fastlægger detaljerede regler for et konkret område, f.eks. om byggeri, anvendelse og udformning.

M

"Maksimumbeløbet" er den øvre grænse for, hvad et alment nybyggeri må koste. Det maksimumsbeløb, som er gældende for et støttetilsagn, kan ikke overskrides.

"Markedsleje" er den leje for et erhvervslokale, som kan opnås på det frie marked.

N

"Nybyggeri" er opførelse af helt nye boliger eller bygninger. Begrebet omfatter også situationer, hvor eksisterende bygninger købes og efterfølgende ombygges så væsentligt, at de i juridisk og økonomisk henseende behandles som nybyggeri.

P

"Pant" i ejendom benyttes, når en grundejer over for en finansieringskilde, f.eks. et realkreditinstitut, skal stille sikkerhed for et lån. Pant i ejendom giver långiver ret til dækning i ejendommen, hvis lånet ikke betales.

R

"Renoveringssager" er sager om forbedring, ombygning eller modernisering af eksisterende bygninger, uden at der opføres helt nye bygninger.

"Renoveringsstøttesager" er renoveringssager, hvor projektet helt eller delvist finansieres med offentlig støtte - typisk via Landsbyggefonden.

S

En *"servitut"* er på samme måde som en deklaration en tinglyst bestemmelse, der begrænser eller regulerer brugen af en ejendom, f.eks. om adgangsret, byggelinjer eller anvendelse.

"Sideaktiviteter" er de af boligforeningers aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligforeningen har oparbejdet gennem sin virksomhed. Lovlige sideaktiviteter er reguleret i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

En *"sideaktivitetsafdeling"* er en selvstændig almen boligafdeling med eget afdelingsnummer, som er etableret med det formål at varetage lovlige sideaktiviteter.

"Sideaktivitetsbekendtgørelsen" betyder BKG 2025-06-26 nr. 953 om sideaktiviteter i almene boligforeninger m.v.

Et *"sideaktivitetsselskab"* er et kapitalselskab, som ejes helt eller delvist af en almen boligforening, og som har til formål at varetage lovlige sideaktiviteter efter sideaktivitetsbekendtgørelse.

"Støttebekendtgørelsen" betyder Bekendtgørelse 2020-01-09 nr. 14 om støtte til almene boliger m.v., eller hvad der måtte træde i stedet for.

U

"Udmatrikulering" er en proces, hvor en eksisterende ejendom opdeles, så der opstår flere selvstændige ejendomme med eget blad i tingbogen.

