



## Notat

### Orientering om forvaltningens administrationsgrundlag for køb, drift og salg af kommuneandele

#### Resumé

Med henblik på at sikre compliance i kommunens arbejde med støtte til stiftelse af nye andelsboligforeninger via køb af kommuneandele har Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen udarbejdet et administrationsgrundlag for køb, drift og salg af kommuneandele.

#### Sagsfremstilling

##### *Baggrund*

Kommunen har via reglerne i andelsboliglovens §2, sk. 7 mulighed for at støtte stiftelse af nye andelsboligforeninger. Støtten foregår ved at kommunen køber boliger, hvor lejerne ikke ønsker at indtræde som medlem, hvorved restfinansieringsbehovet for de resterende lejere reduceres.

Kommunen har siden efteråret 2025 støttet stiftelse af nye andelsboligforeninger via køb af i alt 60 kommuneandele. Kommunen udlejer nu disse boliger til de oprindelige beboere, og når disse fraflytter, skal kommunen sælge kommuneandelene på almindelige vilkår.

##### *Administrationsgrundlag*

Forvaltningen har udarbejdet et administrationsgrundlag med henblik på at sikre ensartede og hensigtsmæssige sagsgange i kommunens arbejde med støttede andelsboliger efter andelsboligloven. Efterhånden som forvaltningen får nye erfaringer på området eller der kommer nye lovgivningsmæssige rammer, kan der være behov for, at administrationsgrundlaget tilpasses. Ændringer af overordnet karakter eller afvigelser i konkrete sager vil blive forelagt den administrative ledelse i Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen til godkendelse.

Der er indarbejdet fem centrale begrænsninger for, hvornår kommunen støtter stiftelser af nye andelsboligforeninger efter reglerne i andelsboligloven:

- Sagen skal oplyses tilstrækkeligt
- Kommunen støtter kun stiftelse af foreninger i ejendomme med mindst seks boliger (13 hvis ejendomme også har erhvervslejemål)

25-06-2026

Sagsnummer i F2  
2025 - 26943

Dokumentnummer i F2  
267865

Sagsnummer i eDoc  
2025-0413969

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

- Kommunen støtter ikke stiftelse i ejendomme, som er behæftet med en kommunal tilbagekøbsklausul.
- Af hensyn til en hensigtsmæssig anvendelse af de afsatte midler, støtter kommunen ikke stiftelse af andelsboligforeninger, som medfører kommunale køb af andelsboliger på over 4 mio. kr. pr. stk.
- Det er et krav, at foreningen i forbindelse med stiftelsen vælger professionel administrator til varetagelse af foreningens drift og administration.

Administrationsgrundlaget danner fremover udgangspunkt for en informations- og vejledningsindsats fra forvaltningen.

### **Politisk handlerum**

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan tage indholdet af administrationsgrundlaget til efterretning, samt stille spørgsmål hertil. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan endvidere vælge at løfte sagen til udvalgsbehandling med henblik på forslag til kvalificering af administrationsgrundlaget.

### **Videre proces**

Administrationsgrundlaget danner nu grundlag for forvaltningens virke på området.

### **Bilag**

Bilag 1 - KK Administrationsgrundlag for støttede andelsboliger

Bilag 2 - Tillæg til administrationsgrundlag for kommuneandele



## Bilag 1

### Københavns Kommunes administrationsgrundlag for støttede andelsboliger

25-06-2026

Sagsnummer I F2  
2025 - 26943

Dokumentnummer i F2  
248299

Sagsnummer eDoc  
2025-0413969

#### Resume

Med henblik på at sikre compliance med gældende love, regler og standarder, GDPR, samt interne retningslinjer i kommunens arbejde med støttede andelsboliger, er der udarbejdet nærværende administrationsgrundlag. Administrationsgrundlaget beskriver interne forretningsgange og retningslinjer for køb og salg af kommuneandele samt opgaver og rammer i perioden, hvor kommunen udlejer kommuneandelene.

Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningens direktion skal tage særskilt stilling til afvigelser fra de overordnede bestemmelser i administrationsgrundlaget.

#### 1. Administrationsgrundlagets genstandsfelt

Administrationsgrundlaget omhandler kommunens opgaver i forlængelse af andelsboliglovens mulighed for at støtte stiftelse af nye andelsboligforeninger via erhvervelse af kommuneandele.

##### Boks 1. §2, stk. 7 i andelsboligloven

*Uanset bestemmelsen i stk. 4 kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som medlem. Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke, når der i lovgivningen er stillet krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.*

Det er en forudsætning for stiftelse af en andelsboligforening i en eksisterende udlejningsejendom, at mindst 60% af lejerne ønsker at overtage deres boliger på andelsbasis og kommunen kan derfor maksimalt støtte med køb af op til 40% af boligerne i forbindelse med stiftelsen.

##### Boks 2. §2, stk. 1 i andelsboligloven

*En andelsboligforening kan kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.*

Rådhussekretariatet  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009809452

Kommunens mulighed for at støtte stiftelse af nye andelsboligforeninger via andelsboligloven gælder ikke, hvis den pågældende andelsboligforening samtidigt er omfattet af kommunens mulighed for at støtte med garanti via almenboliglovens kapitel 11b.

### **Boks 3. §2, stk. 8 i andelsboligloven**

*Bestemmelserne i stk. 1, 3 og 7 gælder ikke for andelsbolig foreninger, der er omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*

Kommunens mulighed for at støtte stiftelser efter disse regler finder sted i situationer, hvor en række borgere ønsker at etablere en andelsboligforening i forbindelse med nybyggeri, eller ved erhvervelse af en egnet ejendom i fri handel.

Oftest vil der dog være tale om situationer, hvor beboerne i en privat udlejningsejendom er blevet tilbudt at overtage deres boliger i forbindelse med lejelovens kapitel 24 om tilbudspligt. Tilbudspligten finder anvendelse ved salg af ejendomme med mindst seks boliger og mindst 13 boliger i ejendomme med et eller flere erhvervslejemål.

### **Boks 4. §196, stk. 1-2 i lejeloven**

*Stk. 1 - I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.*

*Stk. 2 - Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.*

Beboerne får i disse situationer minimum 10 uger til at acceptere et tilbud om overtagelse af deres ejendom, på samme vilkår som sælgeren har modtaget købstilbud for fra anden side.

### **Boks 5. §199, stk. 1 i lejeloven**

*Tilbudspligten opfyldes, ved at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.*

## **1.1 Retningslinjer for sagsbehandling**

Sagsbehandlingen forbundet med ansøgninger efter andelsboliglovens §2, stk. 7 følger gældende forvaltningspraksis som formuleret i forvaltningsloven, offentlighedsloven og kommunestyrelsesloven og følger de almindelige forvaltningsretlige principper (legalitet, saglighed, proportionalitet, ligebehandling og dokumentation) og udføres i overensstemmelse med god forvaltningsskik. Endvidere iagttages kommunens interne retningslinjer vedr. journalisering og arkivering, notatpligt, håndtering af borgerhenvendelser mv. ([Administrative retningslinjer i relation til borgerbetjening \(KTF\) | Intra](#)) og GDPR ([GDPR | Intra](#)) i forbindelse med sagsbehandlingen.

## 2. Køb af kommuneandele (indtræden i nystiftede foreninger)

### 2.1 Hvad kan kommunen købe?

Kommunen har som udgangspunkt mulighed for frit at vælge i hvilke situationer, kommunen ønsker at støtte stiftelsen af en andelsboligforening. Reglerne er udtryk for en såkaldt "kan-bestemmelse", hvilket medfører, at kommunen selv kan beslutte, om kommunen ønsker at medvirke til at stifte en andelsboligforening, så længe dette sker på sagligt grundlag.

Vilkårene som andelsboligforeninger stiftes under, kan dog variere meget fra gang til gang og ikke alle potentielle stiftelser forekommer lige økonomisk og socialt bæredygtige. Faktorer som andelsboligernes størrelse, pris, antal og nuværende beboersammensætning (fx mange ældre/unge, resourcesvage etc.) kan have stor indflydelse. Derudover spiller ejendommens beskaffenhed (fx vedligeholdelsesstand, mange erhvervslejemål etc.) en stor rolle for både foreningens stiftelses- og driftsøkonomi. Der foretages derfor altid en konkret vurdering af hvert enkelt ansøgte projekt.

Kommunen har følgende konkrete krav, hvis der skal kunne gives tilsagn om støtte til stiftelse af en ny andelsboligforening:

#### *Begrænsning 1*

Kommunen stiller som krav, at sagen oplyses tilstrækkeligt, før der kan træffes beslutning om evt. støtte.

#### *Begrænsning 2*

Af hensyn til ikke at binde midler og ressourcer til sagsbehandling til stiftelser som har meget ringe sandsynlighed for stiftelse og/eller risikabel driftsøkonomi, støtter kommunen kun stiftelser af kommende andelsboligforeninger med mindst seks boligenheder. Indeholder ejendommen et eller flere erhvervslejemål, skal ejendommen indeholde mindst 13 boligenheder. Disse kriterier svarer til lejelovens minimumsgrænser for tilbudspligtens ikrafttrædelse.

#### *Begrænsning 3*

Kommunen støtter ikke stiftelser i ejendomme med kommunal tilbagekøbsklausul.

#### *Begrænsning 4*

Kommunen støtter ikke stiftelse af andelsboligforeninger via køb af andelsboliger med en pris på 4 mio. kr. eller mere. Dette af hensyn til en hensigtsmæssig anvendelse af kommunens midler afsat til formålet.

#### *Begrænsning 5*

Kommunen stiller som krav, at andelsboligforeningen i forbindelse med den stiftende generalforsamling vælger professionel administrator til varetagelse af foreningens drift og administration.

Afvigelser fra de fem begrænsninger vil der skulle tages særskilt stilling til med godkendelse af Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningens direktion.

## **2.2 Hvilke krav er der for kommunens støtte?**

Kommunen kan ifølge reglerne ikke stille krav i forbindelse med støtten via §2, stk. 7 i andelsboligloven. Politiske og/eller forvaltningsmæssige ønsker fx om indholdet af den kommende forenings vedtægter kan således ikke knyttes til et støttetilsagn og et endeligt køb af kommuneandele.

Kommunen træffer beslutning på et oplyst grundlag, og der stilles derfor krav til dokumentation i forbindelse med ansøgninger om støtte. For eksempel er det et krav, at der fremsendes kopi af lånetilbud fra realkreditinstitut, hvis sådan foreligger på ansøgningstidspunktet. Har et realkreditinstitut vurderet at stiftelsen er behæftet med så lille risiko, at foreningen kan belånes, giver det kommunen større sikkerhed i forbindelse med støtte.

Endvidere ser kommunen det som afgørende, at den fremtidige administration af andelsboligforeningen sker via professionel administrator. Kommunen kan kun betinge støtten herefter i forbindelse med stiftelsen, men vil i sager, hvor en generalforsamling efterfølgende stemmer om forslag vedr. selvadministration, stemme imod et sådant forslag.

## **2.3 Tilsagn om støtte**

Kommunen giver tilsagn på baggrund af en tilstrækkeligt oplyst ansøgning, hvoraf der fremgår stamdata om ejendommen, overslag eller udkast til stiftelses- og driftsbudget, belåningsforslag eller lånetilbud, vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport mv. (listen er hverken kumulativ eller udtømmende og afhænger af hvor langt beboere/rådgiver er i forberedelserne til stiftelsen, og om de foreliggende oplysninger anses for tilstrækkelige til, at kommunen kan træffe beslutning om at medvirke til den konkrete stiftelse).

Af ansøgningen skal endvidere fremgå, hvor mange boliger foreningen maksimalt ønsker kommuner erhverver i forbindelse med indtræden i foreningen, samt hvilket beløb dette maksimalt svarer til.

Tilsagn gives hurtigst muligt af hensyn til beboernes 10-ugersfrist og rådgivers videre dialog med banker/realkreditinstitutter, udfærdigelse af udkast til vedtægter, stiftelsesbudget mv. Kommunen forventer i forbindelse med tilsagnet løbende at blive orienteret om nye og opdaterede oplysninger om stiftelsen – herunder ikke mindst vedr. økonomi og deltagelse hos beboerne.

Stab Økonomi orienteres om tilsagnet mhp. på ajourføring af bevillingstekniske opgørelser.

## **2.4 Kommunens rolle i stiftelsesprocessen**

Kommunen har ingen formel rolle i stiftelsen af den andelsboligforening som har modtaget støttetilsagn. Med henblik på at

skabe størst muligt oplysning og tryghed hos beboerne forud for stiftelsen, anbefales det dog, at forvaltningen deltager i informationsmøde for beboere forud for stiftelsen og den efterfølgende stiftende generalforsamling. Særligt i situationer, hvor det forekommer usikkert om 60% af beboerne ønsker at træde ind i andelsboligforeningen, kan kommunens deltagelse give mening. På møderne kan kommunen redegøre for baggrunden for kommunens støtte. Deltagelse i møderne sker i samråd med stiftelsesrådgiver og/eller initiativgruppe hos beboere.

Rådgiver kan stille spørgsmål til kommunen fx i forbindelse med udfærdigelse af udkast til vedtægter for foreningen, men kommunen kan ikke betinge sig særlige forhold i forbindelse med stiftelsen.

### **2.5 Køb af kommuneandele ved stiftelse**

Når andelsboligforeningen er blevet stiftet på den stiftende generalforsamling med mindst 60% af beboerne, og mindst 60% af beboerne efterfølgende har deponeret betaling for deres andel af det samlede køb, udløses tilsagnet om støtte. Stiftelsesrådgiver kontakter kommunen som, afhængig af hvor mange beboere som meldte sig ind i foreningen og efterfølgende har købt en andel, bliver bedt om at betale for et antal boliger, hvor de nuværende beboere ikke kan eller vil overtage deres boliger som andelsboliger.

Fakturaen skal være specificeret med angivelse af endelig pris og adresse for hver enkelt kommuneandel.

Forvaltningen iværksætter en godkendelsessag i F2 for betalingen, som efter forvaltningens prokuragrænser går til vicedirektøren. Når betalingen er godkendt i F2, udfylder sagsbehandler betalingsblanket på det samlede beløb, som sendes til Stab Regnskab. Herefter iværksettes betalingsprocedure i Kvantum og bevillingstekniske opgørelser bliver opdateret.

Da betalingen for andelsboligforeningens nye ejendom i praksis er knyttet til sælgers 10-ugersfrist, haster godkendelse i F2 og Kvantum, hvorfor sagen behandles udenfor ordinære godkendelsesfrister.

I forbindelse med betalingen skal kommunen have dokumentation som garanterer ejerskabet over brugsretten til de pågældende boliger (andelsbevis, overdragelsesaftale el.lign.). Disse fremsendes senest efter modtagelse af kommunens betaling, til digital underskrift ved vicedirektøren.

### **2.6 Udebleven stiftelse - tilbageføring af tilsagn**

Bliver andelsboligforeningen ikke stiftet på den stiftende generalforsamling, eller kan ikke minimum 60% af beboerne finansiere købet af deres boliger på andelsbasis, bortfalder tilsagnet.

Sagsbehandler fremsender skrivelse til stiftelsesrådgiver/beboerrepræsentant, hvori det oplyses, at tilsagnet om støtte bortfalder. Stab Økonomi kontaktes mhp. på ajourføring af bevillingstekniske opgørelser.

### **2.7 Information**

Kommunen udarbejder informationsmateriale målrettet henholdsvis lejere, stiftelsesrådgivere og banker/realkreditinstitutter, som kan fremsendes i forbindelse med henvendelser.

Endvidere etableres nye undersider på kommunens hjemmeside, med information om mulighederne for kommunal støtte i forbindelse med stiftelse af nye andelsboligforeninger (fx via anvendelse af tilbudspligten).

Ved afsluttede køb af kommuneandele og stiftelse af nye andelsboligforeninger samt ved bortfald af støttetilsagn i sager hvor stiftelse ikke var mulig, orienteres det politisk niveau.

Eventuelle udmeldinger i eksterne medier koordineres løbende med rådhusets presseansvarlige.

## 2.8 Procesbeskrivelse for køb af kommuneandele

Nedenfor er den typiske proces for køb af kommuneandele beskrevet ud fra fem milepæle:



De typiske aktiviteter, materiale og ansvarlige for hver milepæl fremgår af Tabel 1.

**Tabel 1 - Milepæle for køb af kommuneandele**

Milepæl	Beskrivelse	Materiale	Ansvarlig
<b>2a Anmodning om støtte</b>	Kommunen skal hurtigst muligt have en formel ansøgning om støtte.  Hvis ikke beboerne allerede har fundet rådgiver, anbefaler kommunen, at beboerne kontakter ABF mhp. indledende og uvildig rådgivning.	- grunddata om ejendom, antal boliger, økonomi, arealer, evt. erhvervslejemål mv.  - evt. frister ifm. tilbudspligten.  - evt. datoer for informationsmøder og stiftende generalforsamling.	Stiftelsesrådgiver, beboere eller interessegruppe
<b>2b Administrativ afgørelse</b>	Forvaltningen foretager en administrativ vurdering af ansøgningen. Såfremt ansøgningen er fuldt oplyst og lever op til retningslinjerne, gives der tilsagn. Forvaltningen bestræber sig på at besvare anmodningen indenfor få arbejdsdage af hensyn til 10-ugers fristen (jf. reglerne om tilbudspligt).		Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling (i komplicerede sager inddrages direktion)
<b>2c Stiftelsesproces</b>	Pba. kommunens tilsagn, henvender lejere/lejernes rådgiver sig til kreditinstitutter mhp. at opnå finansiering,	- evt. indkaldelsesmateriale til møder.	Stiftelsesrådgiver, banker/kreditforeninger

	<p>udarbejder udkast til stiftelsesbudget, vedtægter, foranstalter udarbejdelse af tilstandsrapport mv.</p> <p>Kommunen kan evt. deltage i informationsmøde og/eller stiftende generalforsamling mhp. at oplyse om støtteformen, kommunens rolle som andelshaver og udlejer mv.</p>		og byggeteknisk sagkyndige
<b>2d Betaling</b>	<p>Efter stiftelse af foreningen bliver kommunen oplyst om antallet af kommuneandele som skal købes og bankens frist for betaling.</p> <p>Sagsbehandler foranstalter betalingsgodkendelse i F2 og sender specificeret betalingsblanket til Stab Regnskab, som igangsætter betalingsprocedure via Kvantum.</p> <p>NB! Se bilag 1 fsva. praksis ved køb af kommuneandele via tilskudsdeklarationsmidler.</p>	<p>- Oversigt over kommende kommuneandele – pris, størrelse, adresser, nuværende lejeniveau og kommende boligafgift (forskelsafgift i år ét).</p> <p>- Dokumentation for ejerskab af brugsret til de købte kommuneandele (andelsbeviser, overdragelsesaftaler el.lign.).</p>	Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling og sagsbehandler i Stab Økonomi
<b>2e Dialog vedr. administrationsaftale</b>	Afdækkende dialog med foreningens administratorstiftelsesrådgiver om rammerne for administration af kommuneandelene.	- Diverse oplysninger deles mhp. økonomisk opsætning i forhold til ekstern håndtering af forskelsafgift og udgifter til ekstern administration.	Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling og foreningens administrator

### 3. Udlejning af kommuneandele

#### 3.1 Hvad kan indgå i en administrationsaftale?

Kommunen betinger bl.a. støtten af, at foreningen i forbindelse med stiftelsen tilknytter en professionel administrator (oftest den samme aktør som bistår med stiftelsen). I den forbindelse ser kommunen helst, at den eksterne administration af kommunens forpligtelser som udlejer og som andelshaver i foreningen varetages af den administrator som foreningen vælger på den stiftende generalforsamling. Det er her kendskabet til ejendommen og beboerne er størst, og da foreningerne oftest vælger den rådgiver som har bistået med stiftelsen som administrator, vil der også fra start være et stort kendskab til foreningens stiftelse- og driftsøkonomi.

Kommunen lægger ved indgåelse af en aftale vægt på, at forhold vedr. ejendomsdrift, udlejning, beboerkontakt og juridiske spørgsmål vedr. foreningsvaretagelse mv. i videst muligt omfang sker hos administrator. I praksis betyder det, at kommunen i forbindelse med kontraktindgåelse fx lægger vægt på der kun bliver afregnet fsva. forskelsafgift én gang

årligt. Kommunen betinger endvidere, at der i forbindelse med salg af kommuneandele skal indsendes revisorpåtegnet salgsregnskab til kommunen.

Kontrakten skal som minimum indeholde afsnit om honorar for opgaven, administrationens indhold – herunder håndtering af forskelsafgift og den daglige drift og generalforsamlinger, samt forhold forbundet med salg af kommuneandele.

Kommunen lægger vægt på at administrators årlige honorar er baseret på Københavns Kommunes huslejenævns normtal for administration. Hertil kommer ekstraydelser forbundet med fx revisorpåtegning ved salg af kommuneandele, inkasso-håndtering, vedligeholdelsesplanlægning etc. Såfremt der ikke kan opnås enighed med foreningens administrator om at varetage kommunens forpligtelser som udlejer og andelshaver, indgår kommunen aftale med tredjepart om varetagelse af disse opgaver.

Forud for større udgifter, som adskiller sig fra normal drift og vedligeholdelse skal kommunen kontaktes for godkendelse.

### **3.2 Hvordan håndteres de løbende betalinger og indtægter decentralt?**

I forhold til ejendomsadministration er kommunen ikke en normal aktør og kan fx ikke give adgang til, eller oprette særlige konti, som administrator kan anvende i forbindelse med den eksterne administration. Kommunens lejeindtægter som udlejer, samt udgifter til boligafgift til andelsboligforeningen som andelshaver forudsættes derfor varetaget eksternt i regi af administratoren i regi af foreningen.

Alle kommunens indtægter og udgifter vedr. kommuneandelene i den pågældende forening varetages fra denne konto. En gang årligt fremsendes årsregnskab med elektronisk faktura til kommunen. Har kommunen det pågældende år har positiv forskelsafgift i den pågældende forening, kan det aftales, at overskuddet bliver stående på den pågældende konto mhp. på anvendelse til løbende udgifter forbundet med udlejningen. Afregning vedr. honorar til den eksterne administrator afregnes samtidigt.

### **3.3 Ajourføring af forventet og faktisk forbrug**

Kommunen modtager som andelshaver indkaldelser og referater fra ordinære generalforsamlinger, hvor andelskronen og boligafgiften besluttet.

I forbindelse med årlige afregninger vedr. forskelsafgift justeres de budgetterede udgifter i kommunen til forskelsafgift på for de kommuneandele kommunen ejer. Typisk vil lejen ligge relativt fast og kun blive justeret efter fastsatte normtal, mens boligafgiften godt kan svinge mere fx i forbindelse med lånoptag til uplanlagt reovering, regnskabsunderskud etc.

### **3.4 Kommunen som "passiv" udlejer og andelshaver**

Kommunens køb af kommuneandele fungerer som støtte til stiftelse af andelsboligforeninger. Det efterfølgende medlemskab af andelsboligforeningen er således sekundært i forhold til støtten, ligesom kommunen ikke kan betinge sig nogen særstatus i forhold til de andre andelshavere.

På den baggrund forholder kommunen sig passiv som udlejer frem til denne skal sælges. I praksis betyder det, at kommunen ikke igangsætter initiativer, som kan have indflydelse på lejerens forhold i boligen eller på lejen, med mindre administrator anbefaler det. Administrator varetager også andelsboligforeningens interesser og det er sandsynligt, at kommunen kan blive nødt til at agere overfor lejer, med udgangspunkt i forpligtelserne kommunen har som andelshaver.

Som andelshaver forholder kommunen sig ligeledes passiv uden holdninger til andelsboligforeningens generelle drift. Fremsendt materiale efter den stiftende generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til efterfølgende ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger gennemgås, og kommunen deltager alene på møder, hvor beslutninger kræver deltagelse fra en vis andel af andelshaverne eller hvor kommunens stillingtagen er påkrævet for at undgå væsentlige tab ift. kommunens andele. Ved beslutninger, hvor manglende anvendelse af kommunens stemmewægt, har konsekvenser for de resterende andelshavere, kan kommunen stemme for forslag med mindst muligt indgreb i relation til beboerne (lejere, såvel som andelshavere).

### 3.5 Procesbeskrivelse for udlejning af kommuneandele

Nedenfor er den typiske proces for udlejning af kommuneandele beskrevet ud fra to milepæle:

#### 3.1 Indgåelse af administrationsaftale

#### 3.2 Administrator varetager driften

De typiske aktiviteter, materiale og ansvarlige for hver milepæl fremgår af Tabel 2.

**Tabel 2 - Milepæle for udlejning af kommuneandele**

Processkridt	Beskrivelse	Materiale	Ansvarlig
<b>3a Indgåelse af administrationsaftale</b>	<p>Kommunen indgår administrationsaftale med foreningens administrator</p> <p>I aftalen skal der betinges årlig afregning vedr. forskelsafgift og ekstern administration. Endvidere er det en forudsætning at kommunens udgifter og indtægter håndteres af administrator via ekstern konto i regi af foreningen.</p> <p>Aftalen godkendes og underskrives af VD i Klima- og Byudvikling.</p>	- Diverse oplysninger deles mhp. detailudarbejdelse af administrationsaftalens indhold.	Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling, foreningens administrator og sagsbehandler i Stab Jura

<p><b>3b Administrator varetager driften</b></p>	<p>Administrator varetager kommunens forpligtelser som udlejer og som andelshaver.</p> <p>Administrator opkræver leje, foretager lejereguleringer, udsender rykkere, håndterer mislighold og klager, pludseligt opståede skader og almindelige henvendelser fra lejere.</p> <p>Derudover betaler administrator boligafgift og håndterer almindelige henvendelser og forespørgsler til andelshaverne.</p> <p>Én gang årligt afregnes forskelsafgift (enten som indtægt eller udgift) for foreningens samlede antal kommuneandele, samt for administrators udgifter jf. vilkår i administrationsaftalen.</p> <p>Kommunen forholder sig som udgangspunkt passiv i forbindelse med generalforsamlinger, men er kommunal stillingtagen nødvendig, kan kommunen vælge at deltager/afgive stemme.</p> <p>Administrator kan i den forbindelse modtage fuldmagt til at kunne stemme på kommunens vegne. Alternativt kan administrator facilitere, at en sådan fuldmagt gives til foreningens bestyrelse.</p>	<p>- Administrator fremsender indkaldelser og materiale til generalforsamlinger.</p> <p>- Administrator fremsender én gang årligt regnskab med oversigt vedr. årets forskelsafgift – udgifter opkræves ved elektronisk faktura.</p> <p>- Indtægter kan indsættes på dedikeret konto som buffer.</p> <p>- Forud for indgribende foranstaltninger, som vedr. lejere i kommuneandelene, fremsender administrator tilstrækkelig dokumentation, som kan muliggøre kommunens beslutning i sagen (fx klagesager, udsættelser, mislighold, markante huslejestigninger mv.) Kommunen godkender i den forbindelse ekstraordinære dokumenterede udgifter efter interne prokura-procedurer.</p> <p>- Ønsker lejeren at fremleje sin lejebolig i op til to år efter lejelovens §158 fremsendes dokumentation for begrundelse herfor (sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.)</p>	<p>Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling (i vurdering af komplicerede sager, hvor kommunens stillingtagen er nødvendig, kan Stab Jura og Stab Økonomi inddrages).</p>
--	---	--	---

## 4. Salg af kommuneandele

### 4.1 Hvornår skal kommunen sælge en kommuneandel?

Ifølge det gældende lovgrundlag for området skal kommuneandele "ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere". I praksis betyder det, at kommuneandele skal sælges, når den eksisterende lejer flytter fra lejemålet, dør eller bliver udsat/opsagt.

Det betyder, at så snart lejemålsforholdet ophører, træder kravet om salg fsva. kommunens andele som ejer i kraft. Kommuneandele kan derfor ikke indgå i forskellige former for interne eller eksterne bytteordninger, hvor kravet om salg ikke træder i kraft.

Kommuneandele sælges efter retningslinjerne i foreningens vedtægter og administrator påser på kommunens vegne at andelsboliglovens regler er overholdt (herunder vedr. værdiansættelse). Såfremt det ikke særskilt er adresseret i vedtægterne, skal kommunen forbeholde sig ret til ikke at bestemme, hvem kommuneandelen skal sælges til.

### 4.2 Deltager kommunen i salgsforretningen?

Når et lejeforhold i en kommuneandel ophører kontakter administrator kommunen, med orientering om igangsætning af salg. Salgsforretningen kan medføre syn/skøn af boligen – dels i forhold til afslutning af lejeforholdet, dels i forhold til værdiansættelsen af kommuneandelen i forbindelse med salget.

I sager hvor lejemålet (kommuneandelen) er i særlig ringe stand, kan kommunen forvente at skulle finansiere udgifter til rengøring, udskiftninger, renoveringer mv. Udgifter hertil vil søges afholdt via provenuet fra salget, såfremt det ikke kan afholdes direkte fra fraflytter eller boet efter fraflytter.

### 4.3 Hvilken dokumentation skal kommunen have i forbindelse med salgsafregningen?

Når salget er overstået, fremsender administrator på vegne af foreningen salgsprovenuet til konto oplyst af kommunen. Sammen med betalingen fremsendes revisorpåtegnet regnskab for udgifterne forbundet med salget (inkl. administrators honorar herfor).

Kommunen opdaterer i forbindelse med salget oversigter og lister vedr. kommuneandele, samt reelle og budgetterede udgifter til forskelsafgift og administration.

### 4.4 Procesbeskrivelse for salg af kommuneandele

Nedenfor er den typiske proces for salg af kommuneandele beskrevet ud fra to milepæle:

4.1 Salg af kommuneandel

4.2 Modtagelse og håndtering af salgsprovenu

De typiske aktiviteter, materiale og ansvarlige for hver milepæl fremgår af Tabel 3.

**Tabel 3 - Milepæle for salg af kommuneandele**

Processkridt	Beskrivelse	Materiale	Ansvarlig
<b>3a Salg af kommuneandel</b>	<p>Ved fraflytning fra kommuneandel kontakter administrator kommunen og igangsætter salg efter foreningens vedtægter.</p> <p>Kommunen anviser konto/reference, hvortil salgsprovenuet kan overføres til.</p> <p>Når salget er gennemført, justeres kommunens interne oversigter og vurderinger af fremtidige udgifter til forskelsafgift og ekstern administration.</p>	<p>- Administrator fremsender revisorpåtegnet regnskab for salget. Kommunen afholder udgifter til revisor, som fratrækkes salgsprovenuet forud for afregning.</p>	<p>Foreningens administrator, sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling, sagsbehandler i Stab Økonomi.</p>
<b>3b Modtagelse og håndtering af salgsprovenu</b>	<p>Når salgsprovenuet er modtaget på anvist konto/reference, tilbageføres lån for køb af den pågældende bolig til tilskudsdeklarationsmidlerne.</p> <p>Eventuelt resterende beløb overføres til "kommunekassen" efter anvisning fra Stab Økonomi og efter overenskomst med ØKF/KEJD.</p> <p>NB! Se bilag 1 fsva. praksis ved salg af kommuneandele via tilskudsdeklarationsmidler.</p>	<p>- Sagsbehandler for tilskudsdeklarationsmidlerne og Stab Økonomi tilvejebringer de relevante oplysninger for at salgsprovenuet kan bogføres korrekt.</p>	<p>Sagsbehandler i Almene Boliger, Klima- og Byudvikling og sagsbehandler fra Stab Økonomi (evt. sagsbehandler fra ØKF/KEJD).</p>

## Bilag

Bilag 1 - Tillæg vedr. køb og salg via støtte fra tilskudsdeklarationsmidlerne



## Bilag 2

### Tillæg til administrationsgrundlag for kommuneandele

25-06-2026

#### Resume

Dette supplement til kommunens administrationsgrundlag for køb, drift og salg af kommuneandele efter andelsboliglovens §2, stk. 7, opridser de særlige forhold der gør sig gældende når finansieringen af køb af kommuneandele er sket via kommunens tilskudsdeklarationsmidler.

Sagsnummer I F2  
2025 - 26943

Dokumentnummer i F2  
248299

Sagsnummer eDoc  
2025-0413969

#### Sagsfremstilling

Fra efteråret 2025 har kommunen støttet stiftelse af tre andelsboligforeninger via enkeltbevillinger fra tilskudsdeklarationsmidlerne:

- 4 Købte kommuneandele i
- 23 købte kommuneandele i
- 23 købte kommuneandele i

Ovenstående køb via tilskudsdeklarationsmidlerne gives som et lån, som tilbagebetales i takt med, at kommuneandelene sælges.

Med beslutning på møde i Borgerrepræsentationen den 4. december 2025 afsatte politikkerne en ramme på 30,0 mio. kr. via tilskudsdeklarationsmidlerne til køb af kommuneandele i andelsboligforeninger under stiftelse, frem til anden finansiering kunne aftales i forbindelse med Overførselssagen 2025/2026.

Via denne ramme har kommunen siden hen støttet stiftelse, og givet tilsagn om støtte til yderligere fire andelsboligforeninger, hvorved rammen på de 30 mio. kr. ses opbrugt:

- 8 købte kommuneandele i
- 2 købte kommuneandele i
- 10 købte kommuneandele i
- 8 købte kommuneandele i

Ovenstående køb via tilskudsdeklarationsmidlerne gives ligeledes som et lån, som tilbagebetales i takt med, at kommuneandelene sælges.

For disse syv stiftelser og købet af 78 kommuneandele i den forbindelse, gælder særlige regler fsva. finansieringen (lån) via kommunens tilskudsdeklarationsmidler.

Rådhussekretariatet  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009809452

**Angående betaling vedr. køb af kommuneandele**

Før betalingen af de købte kommuneandele i forbindelse med stiftelsen af en konkret forening, skal tilskudsdeklarationsmidlerne frigives til formålet. Dette sker via et internt tilsagn, hvor beløbet for den konkrete pris – under henvisning til konkret BR-beslutning – frigives.

I praksis sker dette ved at sagsbehandler for tilskudsdeklarationsmidlerne sender en mail til prokuragodkender i Kvantum og sagsbehandler for støtten og køb af kommuneandele.

Se evt. tabel 1, punkt 2d i administrationsgrundlaget.

**Angående modtagelse af salgsprouvenu ved salg af kommuneandele**

Når betaling i forbindelse med salg af kommuneandele overføres til kommunen, skal den del af prouvenuet (lånet), som oprindeligt gik til købet af den konkrete bolig, tilbageføres til tilskudsdeklarationsmidlerne. Sagsbehandler for tilskudsdeklarationsmidlerne sørger i den forbindelse for at ajourføre konti og oversigter over de konkrete lån for de stiftelser, hvor finansieringen kommer herfra.

Eventuelt yderligere midler fra salget overgår til "kommunekassen" efter anvisning fra Stab Økonomi og efter overenskomst med ØKF/KEJD.

Såfremt salget af den pågældende kommuneandel og prouvenuet i den forbindelse IKKE overstiger købsprisen af den pågældende bolig, overføres den samlede indtægt til tilskudsdeklarationsmidlerne. Støtten (lånet fra tilskudsdeklarationsmidlerne) er givet samlet til stiftelsen af hele foreningen og tilbagebetalingen af lånet betragtes derfor også samlet. Det vurderes ikke at være sandsynligt, at salget af alle købte kommuneandele i en forening, som har modtaget støtte, samlet kan medføre et underskud.

Se evt. tabel 2, punkt 3b i administrationsgrundlaget.