

Social- og Boligstyrelsen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Fuldmægtig Jens Schilling Andersen

Pr. e-mail til: bolig@sbst.dk; jesa@sbst.dk

10. august 2026

HØRINGSSVAR – FSR – danske revisorer – Journal-nr. 2026-1269

FSR – danske revisorerers høringssvar vedrørende udkast til ændringsbekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

FSR – danske revisorer takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende udkast til ændringsbekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.

FSR – danske revisorer (herfra blot angivet som FSR) har særligt fokus på klare, proportionale og revisionsfagligt velafgrænsede regler for revision af offentlige tilskud og støtteordninger. Nedenstående bemærkninger er afgivet med henblik på at styrke klarhed og ensartet praksis for den økonomiske forvaltning og revision af fortætningsbidragsordningen, herunder samspillet mellem kommuner, boligorganisationer, Udbetaling Danmark og Social- og Boligstyrelsen.

Overordnede bemærkninger

FSR finder det positivt, at fortætningsbidraget forhøjes til 250.000 kr. pr. nyetableret almen bolig (pristalsreguleret 293.324,36 kr. i PL26), og at bekendtgørelsen revideres med henblik på at smidiggøre ansøgnings- og udbetalingsprocessen. Dette kan styrke incitamentet til fortætning i områder med almene boliger og dermed understøtte målsætningen om mere blandede byer.

FSR noterer samtidig, at ordningen ifølge høringsbrevet kun har været anvendt i begrænset omfang, og at rammen derfor nedsættes. Dette gør det efter FSR's opfattelse endnu vigtigere, at de administrative og regnskabsmæssige rammer er klare, så de projekter, der faktisk gennemføres, kan håndteres effektivt og uden unødigt fortolkningsusikkerhed.

Anvendelsesområde, definition af fortætning og afgrænsning mod udsatte områder

Bekendtgørelsens §§ 1–4 beskriver anvendelsesområdet, definitionen af fortætning og afgrænsningen mod udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

FSR anbefaler, at bemærkninger og vejledninger nærmere beskriver:

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295



- hvordan boligorganisationer og kommuner praktisk skal dokumentere, at der er tale om fortætning efter § 3 (udvidelse af boligafdeling eller afhændelse med ny afdeling)
- hvordan de sikrer og dokumenterer, at boligafdelingen ikke er beliggende i ud-satte boligområder eller forebyggelsesområder efter almenboligloven
- hvordan eventuelle ændringer i områdets status håndteres for projekter, hvor tilsagn allerede er givet.

Dette vil give et bedre grundlag for både forvaltningskontrol og revision og reducere risikoen for, at fortætningsbidrag ydes i strid med de materielle kriterier.

Ansøgning, BOSSINF-STB og bevillingsstyring

Bekendtgørelsens § 5 og § 6 fastlægger, at ansøgning skal ske elektronisk via Social- og Boligstyrelsens ansøgningsskema, at kommunalbestyrelsen skal have indberettet fortætningsprojektet i BOSSINF-STB på statuskode 10 eller højere ved ansøgningstidspunktet, og at Social- og Boligstyrelsen træffer afgørelse kvartalsvis inden for den årlige bevilling.

FSR anbefaler, at vejledningsmateriale:

- uddyber kravene til indberetning og kvalitetssikring af data i BOSSINF-STB, herunder sammenhængen mellem ansøgningsskemaet og indberettede oplysninger
- beskriver, hvordan kommuner og boligorganisationer bør afstemme data mellem BOSSINF-STB og egne systemer
- klargør, hvordan opbrugt bevilling og overførsel af ikke-anvendte midler til næste år skal fremgå af styrelsens oplysninger og de berørte regnskaber.

En tydelig beskrivelse af data- og bevillingsstyring vil være central for revisors arbejde, da ordningen i høj grad beror på, at indberettede oplysninger er korrekte og fuldstændige.

Tilsagn, frister og sammenhæng til skema A og B

Bekendtgørelsens §§ 8–11 fastlægger kriterierne for Social- og Boligstyrelsens tilsagn, herunder vurderingen af, om fortætningsprojekterne bidrager til mere blandede byer, og det forhold, at tilsagn ikke kan gives efter kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B-anskaffelsessum. Samtidig indføres:

- en frist på 12 måneder for kommunalbestyrelsens tilsagn om støtte (skema A) til boligerne
- en frist på 48 måneder for boligorganisationens påbegyndelse af forbedringsarbejderne, med mulighed for dispensation.

FSR anbefaler, at bemærkningerne nærmere beskriver:

- hvordan kommunalbestyrelsens beslutning om skema A og B i praksis forventes dokumenteret og afspejlet i sagsakterne

- hvilke administrative procedurer der bør være for overvågning af fristerne og håndtering af fristoverskridelser
- hvilke kriterier der anvendes ved dispensation, og hvordan dette dokumenteres.

Klarhed om frister og deres administrative håndtering er centralt for revisionen, da bortfald af tilsagn kan have væsentlig økonomisk betydning for både boligorganisationer og statslige bevillinger.

Fortætningsbidragets størrelse, nettotilvækst og finansiering af restudgifter

Bekendtgørelsens § 9 fastslår, at bidraget kan udgøre op til 250.000 kr. pr. almen bolig, reguleret årligt efter nettoprisindekset, og at bidraget beregnes ud fra nettotilvæksten af boliger ved projekter med nedlæggelse. § 13, stk. 2, præciserer, at udgifter til forbedringsarbejder ud over bidraget ikke kan finansieres ved opkrævning af husleje for de boliger, som etableres ved fortætningen.

FSR vurderer, at disse regler har væsentlig betydning for boligorganisationernes økonomi. FSR anbefaler, at bemærkningerne:

- uddyber principperne for opgørelse af nettotilvækst, herunder hvordan midlertidig nedlægning eller omdannelse af boliger håndteres
- beskriver, hvordan reguleringen efter nettoprisindekset konkret skal anvendes i praksis
- klargør, hvilke finansieringsmuligheder der er for restudgifter til forbedringsarbejder, som ikke kan bæres af huslejen for de nye boliger, og hvordan dette bør fremgå af driftsbudget og byggeregnskab.

Dette vil støtte revisors vurdering af, om beregningen af fortætningsbidrag og finansieringen af resterende udgifter er korrekt og gennemsigtig.

Byggeregnskab, revisorgodkendelse og udbetaling via Udbetaling Danmark

Bekendtgørelsens §§ 12 og 13 stiller krav om, at udbetaling først kan ske, når boligorganisationen har indsendt:

- revisorgodkendt byggeregnskab med dokumentation for de afholdte udgifter til forbedringsarbejder
- redegørelse for status for byggeriet af de almene boliger, herunder nettotilvækst.

Bidraget udbetales som et engangsbeløb via Udbetaling Danmark efter Social- og Boligstyrelsens anmodning.

FSR finder det positivt, at revisorgodkendelsen er tydeligt indarbejdet i ordningen. FSR anbefaler, at vejledningerne:

- præciserer forventningerne til omfang og indhold af revisors gennemgang af byggeregnskabet

- beskriver, hvordan sammenhængen mellem byggeregnskabet, fortætningsbidraget og data i BOSSINF-STB bør dokumenteres
- klargør, hvilke afstemninger der bør gennemføres mellem Udbetaling Danmarks udbetalinger og boligorganisationens regnskaber.

Dette vil understøtte en ensartet revisionspraksis og sikre, at revisors arbejde giver et solidt grundlag for udbetalingsbeslutninger.

Annullering af tilsagn, tilbagebetaling og kontrol

Bekendtgørelsens §§ 14 og 15 fastlægger regler om annullering af tilsagn ved vildledende eller urigtige oplysninger, afvigelse fra ansøgningen eller manglende udførelse af fortætningen, samt pligt til tilbagebetaling af udbetalte bidrag ved annullering. Boligorganisationen er forpligtet til at afgive enhver oplysning, der har betydning for styrelsens kontrol.

FSR anbefaler, at bemærkningerne:

- beskriver, hvordan annulleringssager forventes behandlet og dokumenteret
- klargør regnskabsmæssig behandling af tilbagebetalinger hos boligorganisationer og staten
- uddyber, hvordan Social- og Boligstyrelsen tilrettelægger sin kontrol (for eksempel risikobaseret, stikprøver, fokus på særligt store eller komplekse projekter), og hvordan dette forventes at spille sammen med ekstern revision.

Klarhed om kontrol og annullering er vigtigt, fordi disse situationer typisk vil være forbundet med væsentlige økonomiske og tilsynsmæssige risici.

Afsluttende bemærkninger

FSR – danske revisorer vurderer samlet set, at udkastet til ændringsbekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger udgør et forbedret grundlag for fortætningsordningen, og at de foreslåede ændringer, herunder forhøjelsen af bidraget og forlængelsen af frister for skema A og påbegyndelse af arbejder, kan øge anvendeligheden af ordningen.

De foreslåede ændringer medfører samtidig en øget betydning af klare regnskabs- og kontrolmæssige rammer, herunder håndtering af BOSSINF-STB-data, beregning af nettotilvækst, finansiering af restudgifter, revisorgodkendelse af byggeregnskaber og procedurer for annullering og tilbagebetaling. FSR anbefaler derfor, at der i bemærkninger og vejledningsmateriale lægges yderligere vægt på:

- dokumentation af fortætningsprojekter og afgrænsning mod udsatte boligområder
- administrativ håndtering af frister og dispensationer
- opgørelse af fortætningsbidrag og nettotilvækst samt finansiering af øvrige udgifter
- krav til revisors arbejde med byggeregnskabet og afstemning med udbetalinger fra Udbetaling Danmark

- klare procedurer for kontrol, annullering og tilbagebetaling.

Dette vil efter FSR's opfattelse styrke klarheden om ansvar og arbejdsgange, mindske fortolkningsusikkerhed og understøtte en effektiv og ensartet revision af ordningen. FSR står gerne til rådighed for yderligere dialog om de revisionsmæssige aspekter af bekendtgørelsen og den praktiske implementering.

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe vedrørende almene boliger

Med venlig hilsen

Kasper Frølich Kristensen
Chef for revision og regnskab, statsaut. revisor