

Social- og Boligstyrelsen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Chefkonsulent Jacob Østlund Jacobsen

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

10. august 2026

HØRINGSSVAR – FSR – danske revisorer – Journal-nr. 2025-12375

FSR – danske revisorer hører om vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

FSR – danske revisorer takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen).

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 almene støtteordninger, herunder spillet mellem kommuner, boligorganisationer, staten, Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden.

Overordnede bemærkninger

FSR finder det positivt, at den nye støttebekendtgørelse samler og opdaterer reglerne om støtte til almene boliger, herunder maksimumsbeløb, anskaffelsessum, arealgrænser, totaløkonomiske vurderinger og brugen af BOSSINF-STB. Bekendtgørelsen udgør dermed et centralt grundlag for såvel den økonomiske forvaltning som revisionen af området.

FSR vurderer samtidig, at de nye muligheder for forhøjede maksimumsbeløb i højpriskommuner, kommunale tillægslån og skærpede krav til kommunalbestyrelsens vurdering af anskaffelsessummens rimelighed har væsentlig betydning for den økonomiske styring og risikoprofil. Det er derfor vigtigt, at de regnskabs-, kontrol- og rapporteringsmæssige konsekvenser af disse ændringer er tilstrækkeligt belyst, så der kan opnås en ensartet praksis på tværs af kommuner og projekter.

Maksimumsbeløb, højpriskommuner og kommunale tillægslån

Udkastet gennemfører de aftalte ændringer af maksimumsbeløbene, herunder særlige satser for højpriskommuner og en midlertidig forhøjelse frem til og med 2035, samt indfører mulighed for, at kommunalbestyrelsen i højpriskommuner kan godkende, at anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct., der finansieres med et kommunalt tillægslån på vilkår svarende til grundkapitallån.

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



FSR anbefaler, at bemærkninger eller vejledningsmateriale tydeligt beskriver de forventede regnskabsmæssige behandlinger af tillægslån og forhøjede maksimumsbeløb hos henholdsvis kommuner og boligorganisationer. Det bør blandt andet fremgå:

- hvordan tillægslånet indregnes og klassificeres i kommunernes regnskaber
- hvordan det afspejles i boligorganisationernes finansiering og huslejberegning
- hvordan den midlertidige forhøjelse af maksimumsbeløbet i bilagene relaterer sig til kommunens skønsmæssige brug af tillægslån.

En klar regnskabsmæssig vejledning vil reducere risikoen for forskellig praksis og understøtte revisors vurdering af, om merfinansieringen håndteres korrekt uden utilsigtet påvirkning af huslejen.

Indeksregulering, overskridelse af maksimumsbeløb og finansieringsmodel

Udkastet præciserer, at merudgifter som følge af indeksregulering af entreprisens summen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen ud over maksimumsbeløbet, og at en forholdsmæssig del heraf skal finansieres via tillægslån, når kommunen har godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet. Samtidig tydeliggøres det, at ikke-godkendte overskridelser skal finansieres efter de sædvanlige regler for overskridelser af maksimumsbeløbet og ikke via tillægslån.

FSR finder disse præciseringer hensigtsmæssige, men anbefaler, at der lægges yderligere vægt på:

- hvordan den forholdsmæssige andel af indeksreguleringen, der skal finansieres af tillægslånet, konkret beregnes og dokumenteres
- hvordan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal dokumentere og rapportere ikke-godkendte overskridelser og deres finansiering
- hvordan denne opdeling af finansiering skal fremgå af byggregnskabet og indberetningen til BOSSINF-STB.

Dette vil give revisor et bedre grundlag for at kontrollere, at overskridelser af maksimumsbeløbet er korrekt identificeret, finansieret og indberettet, og at der ikke sker en utilsigtet anvendelse af tillægslån til udgifter, der efter reglerne skal bæres af tilsagnsmodtageren.

Anskaffelsessummens rimelighed og kommunalbestyrelsens skøn

Udkastet tydeliggør, at kommunalbestyrelsen ved både tilsagn (skema A) og godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (skema B) skal tage hensyn til, om anskaffelsessummen er passende og rimelig, herunder lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder. Samtidig fremhæves, at kommunalbestyrelsen kan vælge ikke at udnytte maksimumsbeløbet fuldt ud eller kun delvist at udnytte muligheden for overskridelse.

FSR vurderer, at dette skærper kommunalbestyrelsens ansvar for at foretage en helhedsorienteret økonomisk vurdering. FSR anbefaler, at bemærkningerne nærmere beskriver:

- hvilke økonomiske og markedsmæssige faktorer kommunalbestyrelsen forventes at inddrage i vurderingen (lokalt lejeniveau, efterspørgsel, husstandsøkonomi m.v.)
- hvilke krav der stilles til dokumentation af vurderingen
- hvordan eventuelle politiske eller strategiske prioriteringer bør afspejles i beslutningsgrundlaget.

En klarere forventningsafstemning vil understøtte, at kommuner kan udøve skønnet på en transparent og dokumenteret måde, som revisor kan efterprøve ved finansiell og forvaltningsrevision.

BOSSINF-STB, driftsbudgetter og byggeregnskaber

Bekendtgørelsen fastholder og præciserer, at udbetaling af statslig ydelsesstøtte, engangstilskud, grundkapitallån, lån og garantier alene kan ske på grundlag af oplysninger indberettet til BOSSINF-STB, og at kommunalbestyrelsens administration og indberetning skal revideres efter Social- og Boligstyrelsens revisionsinstruks. Der stilles desuden krav om løbende indberetning af driftsbudgetter og byggeregnskab samt revisors revision af byggeregnskabet.

FSR finder det meget positivt, at der er en særskilt revisionsinstruks tilknyttet BOSSINF-STB, og at kravet om revisors revision af byggeregnskabet fastholdes. FSR anbefaler, at der i vejledning og praksisbeskrivelser:

- tydeliggøres forventningerne til kommunalbestyrelsens interne kontroller og forretningsgange omkring indberetning til BOSSINF-STB
- konkretiseres, hvordan driftsbudgetter og byggeregnskaber bør afstemmes til BOSSINF-STB-data
- uddybes, hvilken rolle kommunernes og boligorganisationernes revisorer forventes at have i forhold til kvalitetssikring af data, herunder samspil med revisionsinstruksen i bilag 1.

Dette vil være væsentligt for at sikre, at de data, der ligger til grund for støtteudmålingen, er korrekte, fuldstændige og egnet som revisionsgrundlag.

Det skal nævnes, at den fortrykte revisorerklæring i Bilag 1 ikke overholder gældende erklæringsbekendtgørelse, og FSR foreslår derfor, at der på baggrund af en drøftelse af erklæringens indhold og form mellem Social- og Boligstyrelsen, Udbetaling Danmark og FSR, herunder hvilken grad af sikkerhed - hvis nogen - der ønskes, udarbejdes en erklæring som opfylder erklæringsbekendtgørelsens krav hertil.

Ikrafttræden, overgangsregler og maximumsbeløb

Udkastet indeholder overgangsbestemmelser om, at nye regler gælder for godkendelse af anskaffelsessum før påbegyndelse, uanset om tilsagn er givet før ikrafttrædelsen, og at tidligere regler om maksimumsbeløbet fortsat finder anvendelse for projekter, hvor skema B er godkendt før ikrafttrædelsen.

FSR anbefaler, at de overgangsmæssige forholds regnskabs- og revisionsmæssige konsekvenser omtales eksplicit, herunder:

- hvordan kommuner og boligorganisationer bør håndtere situationer med blandede regelsæt inden for samme finansår
- hvordan sondringen mellem "gamle" og "nye" maksimumsbeløb skal fremgå af dokumentation og regnskaber
- om der er behov for særskilte noteoplysninger ved større projekter, der påvirkes af overgangsreglerne.

Dette vil styrke gennemsigtigheden og gøre det lettere for revisor at vurdere, om projekter er behandlet i overensstemmelse med det relevante regelsæt.

Afsluttende bemærkninger

FSR – danske revisorer vurderer samlet set, at den nye støttebekendtgørelse udgør et solidt og moderne grundlag for støtte til almene boliger, og at de foreslåede ændringer kan bidrage til både bedre økonomisk styring og større fleksibilitet, særligt i højpriskommuner.

De nye muligheder for forhøjede maksimumsbeløb, kommunale tillægslån, skærpet fokus på anskaffelsessummens rimelighed og den centrale rolle for BOSSINF-STB med tilhørende revisionsinstruks (væsentligt, at denne ændres, så den opfylder erklæringsbekendtgørelsen) stiller samtidig høje krav til klare regnskabsprincipper, dokumenterede skøn og robuste kontrolmiljøer. FSR anbefaler derfor, at der i bemærkninger og vejledningsmateriale lægges yderligere vægt på:

- regnskabs- og finansieringsmæssig behandling af tillægslån og indeksregulering
- dokumentationskrav ved kommunalbestyrelsens skøn over anskaffelsessum og huslejeniveau
- forventninger til brugen af BOSSINF-STB og samspillet med revisionen
- håndtering af overgangsregler og relaterede maksimumsbeløb.

Dette vil efter FSR's opfattelse styrke klarheden om ansvar og arbejdsgange, mindske fortolkningsusikkerhed og understøtte en effektiv og ensartet revision af området.

FSR står gerne til rådighed for yderligere dialog om de revisionsmæssige aspekter af støttebekendtgørelsen og den praktiske implementering.

På vegne af FSR – danske revisorer Arbejdsgruppe vedrørende almene boliger

Med venlig hilsen

Kasper Frølich Kristensen

Chef for revision og regnskab, statsaut. revisor