

Socialministeriet
Bolig/almene boliger
J.nr. B-5211-51
tof/

24. februar 2005

Høringsnotat vedrørende

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om social service, lov om boliger for ældre og personer med handicap, lov om ejerlejligheder og lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner m.v.)

1. Indledning

Udkastet har i perioden den 1. til 17. december 2004 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder:

Administratorforeningen, Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amtsrådsforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, BAT-kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Statens Byggeforskningsinstitut, Bygherreforeningen, Byggeskadefonden, Centerlederforeningen, Danmarks Lejerforening, Dansk Byggeri, Dansk Psykologforening, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Elev og Studenterorganisationers Kollegieråd - DSK, Den Danske Dommerforening, DSI, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Finansrådet, Forbundet af offentligt Ansatte, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Landsforeningen af tidligere og nuværende psykiatribrugere – LAP, Pårørende foreningen af 1998, Landsforeningen Bedre Psykiatri, Landsforeningen Sind, Landsforeningen for Socialpædagoger, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation, Ligestillingsafdelingen, Omsorgsorganisationernes Samråd, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SAND, SBS § 94 Sekretariatet, Skatteministeriet, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Statsministeriet, Styrelsen for Social Service, Uddannelsesinstitutionernes Ledelse, Ungdomsboligrådet, VE-Leverandørerne, Videnscenter for Socialpsykiatri, Videns- og Formidlingscenter for Socialt Udsatte, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet og Økonomistyrelsen.

Socialministeriet har modtaget høringsvar fra: Akademisk Arkitektforening, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Centerlederforeningen, Dansk almennyttigt Boligselskab (DAB), Dansk Byggeri, Inspektørkollegiet ved Danmarks Forsorghjem, Kommunernes Landsforening (KL), Konkurrencestyrelsen, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation (LO), Pårørendeforeningen af 1998, Praktiserende Arkitekters Råd (PAR), Realkreditrådet, Ungdomsboligrådet

Herudover har Advokatrådet, Bygherreforeningen, Dansk Socialrådgiverforening, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenten for Vestre Landsret, Styrelsen for Social Service, VE-Leverandørerne, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet og Økonomistyrelsen meddelt, at de ikke finder anledning til at udtale sig eller ikke har bemærkninger til lovforslaget.

2. Generelle holdninger til lovforslaget

Foreningen af Rådgivende Ingeniører kan støtte regeringens intentioner om at skabe et mere fleksibelt boligmarked og vurderer, at lovforslaget vil medvirke til denne proces. *Boligselskabernes Landsforening (BL)* anser det for ganske tilfredsstillende, at lejerne i det almene byggeri med lovforslaget får udvidet og forenklet deres individuelle råderet væsentligt samtidig med, at reglerne om den kollektive råderet lovfæstes og præciseres. *BL* og *Kommunernes Landsforening (KL)* kan endvidere støtte forslaget om udslningsboliger. *BL* er endvidere enig i de fleste forenklings- og moderniseringsforslag, men mener, at der er behov for flere forenklinger.

3. Bemærkninger til 'Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner'

Boligselskabernes Landsforening (BL) anfører, at det vil være u hensigtsmæssigt, hvis reglerne for de nye ungdomsboliger adskiller sig væsentligt fra reglerne for eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, f.eks. med hensyn til råderet. *BL* opfordrer derfor til størst mulig harmonisering mellem regelsættene, herunder reglerne for ungdomsboliger tilhørende almene boligorganisationer. *Praktiserende Arkitekters Råd* finder det positivt, at der etableres rammer for opsparing og henlæggelser.

Kommentar: Det er et afgørende mål med forslaget at styrke de selvejende institutioner ved at give kommunalbestyrelserne mulighed for frit at vælge mellem en almen og selvejende variant ved etablering af nye ungdomsboliger. De nye selvejende almene ungdomsboliger vil – ligesom andre almene boliger – være omfattet af reglerne om råderet.

Regeringen er enig i ønsket om størst mulig harmonisering af regelsættene. I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget er det da også tilstræbt, at regelsættene kun adskiller sig fra hinanden på punkter, hvor der er et velbegrunnet be-

hov for en valgmulighed, og derved ikke er i strid med regelforenklingshensynet. Det kan derudover nævnes, at der med forslaget tilsigtes en harmonisering af reglerne inden for det støttede byggeri, således at der er samme mulighed for at etablere selvejende institutioner på ungdomsboligområdet som på ældreboligområdet.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Københavns Kommune anfører under henvisning til boligmarkedet for unge i kommunen, at man ikke umiddelbart ser behov for flere aktører på ungdomsboligområdet. *Kommunernes Landsforening (KL)* mener ikke, at forslaget vil bidrage til regelforenklingen og stiller spørgsmålstegn ved, om ordningen vil få mærkbare konsekvenser på boligmarkedet. *Ungdomsboligrådet* har ingen generelle bemærkninger til forslaget om at skabe mulighed for etablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, men giver dog udtryk for tvivl om, hvor stort et behov der vil være for den foreslåede boligtype.

Kommentar: Den danske ungdomsboligmasse består allerede i dag i vidt omfang af kollegier, organiseret som selvejende ungdomsboliginstitutioner. Efter ophævelsen af boligbyggeriloven pr. 1.1.1997 har der ikke kunnet etableres nye selvejende ungdomsboliginstitutioner. Det er muligt at omdanne selvejende ungdomsboliginstitutioner til almene boligafdelinger/-organisationer. En meget stor del af de selvejende ungdomsboliginstitutioner har imidlertid valgt at bevare deres status som selvejende, hvilket må ses som tegn på, at der blandt mange kollegier er tilfredshed med denne organisationsform.

Det kan til orientering oplyses, at der efter ophævelsen af boligbyggeriloven har kunnet bygges selvejende ældreboliger, der på en række punkter svarer til den foreslåede ungdomsboligtype: selvejende almene ældreboliger. Der har fra kommunernes side været en vis interesse i etablering af sådanne almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, idet der i perioden 1997-2004 er givet tilsagn om etablering af godt 2000 af disse boliger.

Det skal understreges, at der er tale om tilbud, som kommunerne kan vælge at gøre brug af i den lokale boligpolitik – f.eks., fordi der ønskes etableret en stærk tilknytning mellem boliginstitutionen og de lokale uddannelsesinstitutioner. Forslaget vurderes derfor at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge og implementere en lokal boligpolitik, der matcher det lokale behov og efterspørgsel.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Praktiserende Arkitekters Råd finder det uklart, om de selvejende ungdomsboliger vil udgøre et offentligt organ i relation til EU-lovgivningen, således at etablering i form af byggeri og dertil hørende tjenesteydelser skal følge EU-udbudsregler, såfremt tærskelværdierne overskrides.

Kommentar: Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner vil i henseende til EU-udbudsreglerne have samme status som almene boligorganisationer, hvor-

ved byggearbejder m.v. er omfattet af EUs udbudsregler, såfremt tærskelværdierne overskrides.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Ungdomsboligrådet, KL og Københavns Kommune mener, at det bør sikres, at udlejningen af de nye ungdomsboliger i størst mulig grad sker gennem fælles anvisning. Derved sikres det, at udlejningen foregår velkoordineret og med størst mulig grad af gennemsigtighed.

Københavns Kommune anfører konkret, at der bør gøres brug af de tidligere bestemmelser i boligbyggeriloven, hvorefter kommunen kan træffe beslutning om, at boligerne skal være omfattet af fælles anvisning.

Kommentar: Udlejning via fælles anvisning vurderes blandt andet at indebære fordele i form af større gennemsigtighed og koordination på ungdomsboligmarkedet. Hvis en sådan udlejningsform ønskes fremmet, er det nærliggende – med udgangspunkt i de tidligere bestemmelser i boligbyggeriloven – at tildele kommunen kompetencen til at beslutte, om der skal være fælles anvisning. Ved udformningen af en sådan bestemmelse bør der endvidere tages højde for, at den enkelte ungdomsboliginstitution – inden for de generelle regler – kan opretholde sin egen udlejningsprofil, f.eks. med hensyn til andelen af udvekslingsstuderende.

Under henvisning til ovenstående imødekommes forslaget, om at udlejningen i størst mulig grad sker gennem fælles anvisning.

KL anfører, at det bør præciseres, at det ikke er en eksisterende selvejende ungdomsboliginstitution, der kan opføre almene ungdomsboliger, men en nydannet selvejende ungdomsboliginstitution, og at denne kun må eje én afdeling.

Kommentar: Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 3, at almene ungdomsboliger, der ejes af en selvejende institution, udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de ungdomsboliger, som tilsagnet vedrører. Det fremgår derudover af de tilhørende bemærkninger, at en selvejende almen ungdomsboliginstitution består af én boligafdeling, og således er knyttet til et konkret byggeforetagende, hvortil der er givet offentlig støtte. Der vil derudover i forbindelse med eventuelle udmøntninger af den endelige lov ved bekendtgørelsesændringer, vejledninger o.l. blive tilstræbt en klar og tilgængelig beskrivelse af reglerne. De angivne forhold vurderes således at være tilstrækkeligt præcist beskrevet.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Københavns Kommune anfører, at en selvejende almen ungdomsboliginstitution mindst bør have samme mulighed for at eje, drive, opføre og administrere ejendomme m.v., som en (selvejende) almen ældreboliginstitution. Det anføres, at de nye ungdomsboliginstitutioner således bør være omfattet af sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Kommentar: De nye ungdomsboliger vil – på samme måde som selvejende almene ældreboliginstitutioner – være omfattet af sideaktivitetsbekendtgørelsen. De nye ungdomsboliger vil således ligesom de selvejende almene ældreboliginstitutioner få en række relevante muligheder for at udføre sideaktiviteter.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Københavns Kommune anfører endvidere, at de nye ungdomsboliger bør være omfattet af almenboliglovens § 52, stk. 4, hvorefter kommunalbestyrelsen i visse tilfælde kan vælge at udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller almene ældreboliger.

Kommentar: De nye ungdomsboliger vil være omfattet af § 52, stk. 3, hvorefter boligerne kan udlejes til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Det vurderes, at der herved sikres tilstrækkelig adgang til, at boliginstitutionerne kan afvige fra de sædvanlige udlejningsregler ved lejeledighed.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Landsbyggefonden anfører, at det af almenboligloven bør fremgå, at bestemmelserne vedrørende almene ungdomsboligers maksimumareal også gælder selvejende almene ungdomsboliger.

Kommentar: Almene ungdomsboliger omfatter pr. definition også almene ungdomsboliger, ejet af en selvejende institution. Det følger heraf, at de nye ungdomsboliger er omfattet af samme regler om maksimumareal som de øvrige almene ungdomsboliger. Der ses derfor ikke at være behov for den foreslåede ændring.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

4. Øget råderet

Generelle kommentarer til forslagene om råderet

Flere høringsparter, herunder *Boligselskabernes Landsforening (BL)*, *Københavns Kommune* og *Ungdomsboligrådet*, udtrykker en positiv holdning til forslagene.

BL anser det således for tilfredsstillende, at reglerne om den kollektive råderet præciseres, og at lejerne får udvidet og forenklet den individuelle råderet.

Københavns Kommune er meget positiv over for udvidelse af den individuelle råderet, ligesom *Ungdomsboligrådet* finder det positivt, at lejernes muligheder bliver udvidet.

Kollektiv råderet

Finansiering, herunder spørgsmålet om lånets løbetid

Dansk almennyttigt Boligselskab (DAB) ønsker præciseret, at forbedringerne kan finansieres via lån fra afdelingens henlagte midler og fra boligorganisationens dispositionsfond.

Lejernes LO (LLO) mener, at en række forbedringer har en længere levetid end 20 år og finder det urimeligt, at afdelingen kun kan finansiere forbedringerne med lån, der løber over 20 år, mens parcelhusejere kan finansiere forbedringer med 30-årige lån.

Kommentar: Forbedringerne skal efter lovforslaget finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år, idet en levetid på 20 år vurderes at være passende for de fleste af de forbedringsarbejder, der typisk vil være tale om.

Det er blevet præciseret i lovbemærkningerne, at forbedringsarbejderne kan finansieres via lån fra afdelingens henlagte midler såvel som fra boligorganisationens dispositionsfond.

De gældende regler i driftsbekendtgørelsen vil blive ændret, således at der skal kunne ske udlån til de omhandlede forbedringer op til 20 år, hvor det i dag kun er muligt over en periode på 10 år.

Forslaget om en længere løbetid har ikke givet anledning til ændring af forslaget, da det vurderes, at kun få forbedringer har en længere levetid end 20 år.

Beregning af lejeforhøjelsen/tillægsleje

Københavns Kommune foreslår, at der i den almene lejelov indføres en hjemmel til at opkræve lejeforhøjelser som følge af forbedringsforhøjelser, der ikke permanent ændrer den indbyrdes brugsværdi, som tillægsleje.

Kommentar: Efter den almene lejelov fordeles lejen efter boligernes indbyrdes brugsværdi. Hvis kun nogle boliger forbedres, vil den indbyrdes brugsværdi skulle ændres. Det samme gælder ved forbedring af alle boligerne på en sådan måde, at arbejderne ikke medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien. Det findes ikke hensigtsmæssigt at ændre på dette grundlæggende princip for lejefordelingen i almene bebyggelser.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

1 pct-reglen

Københavns Kommune anmoder om, at det overvejes, om den almene lejelov skal suppleres med en bestemmelse om, hvilken retsvirkning der følger, hvis boligorganisationen ikke anmoder om kommunens godkendelse, såfremt lejeforhøjelsen overstiger 1 pct. af den gældende leje, hvilket den har pligt til efter de gældende regler.

Kommentar: Hverken den almene lejelov eller almenboligloven indeholder specifikke regler, som angiver konsekvenserne af, at boligorganisationen ikke følger de gældende regler på bestemte punkter. Konsekvenserne må udledes af lovens almindelige regler.

En boligorganisation, der gennemfører et forbedringsarbejde, som medfører en lejeforhøjelse, der overstiger 1 procent af den gældende leje, må forelægge sagen for kommunen inden iværksættelsen, således at der opnås sikkerhed for, at den efterfølgende lejeforhøjelse vil kunne godkendes. Hvis boligorganisationen undlader dette, og det efterfølgende viser sig, at kommunen ikke kan godkende forhøjelsen, opstår der et underskud, som behandles efter de almindelige regler.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Forbedring af ledige boliger

Københavns Kommune forudsætter, at det vil være muligt at gennemføre forbedringer af ledige boliger.

Kommentar: Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, har det hele tiden været hensigten, at afdelingsmødet også skulle kunne beslutte at forbedre ledige boliger.

Det er blevet præciseret i lovteksten, at afdelingsmødet også kan beslutte at gennemføre sådanne forbedringer af ledige lejemål, således at der ikke er tvivl herom.

Godkendelse af afdelingsmødets beslutninger

LLO finder det ikke rimeligt, at boligorganisationen skal godkende afdelingsmødets beslutninger.

Kommentar: Det er boligorganisationens bestyrelse, der har det økonomiske og juridiske ansvar for afdelingernes daglige drift. Boligorganisationen har ingen mulighed for at løfte dette ansvar, uden at afdelingsmødets beslutninger forelægges til godkendelse.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Udstedelse af ny bekendtgørelse

Københavns Kommune forudsætter, at den nye bestemmelse om kollektiv råderet suppleres med en bekendtgørelse, der bl.a. indeholder bestemmelser om, hvilken leje der kan opkræves i forbindelse med ordningen, herunder bestemmelser om låneydelse og om boligorganisationens mulighed for at opkræve et administrationsbidrag i forbindelse med lejeopkrævningerne. Endvidere anføres det, at en sådan bekendtgørelse bør indeholde bestemmelser om, at det er boligorganisationen, der forestår arbejdet.

Kommentar: Det følger af de gældende regler, at lejeforhøjelsen skal beregnes på en sådan måde, at den dækker udgifterne. Det følger også af de gældende

regler, at lejeforhøjelsen vil være en del af den "almindelige" leje, hvilket indebærer, at arbejdet med opkrævningen må dækkes af det almindelige administrationsbidrag.

At kun nogle boliger forbedres ændrer ikke ved det forhold, at det er boligorganisationen, som forestår arbejderne (det vil sige søger byggetilladelse, engagerer håndværkere m.v.).

Der vurderes ikke at være behov for at udstede en ny bekendtgørelse.

Individuel råderet

Afskrivningens form og længde

DAB foreslår, at der bliver mulighed for ikke-lineær afskrivning, således at afskrivning over 20 år ikke nødvendigvis indebærer afskrivning med 5 pct. om året. Foreningen foreslår endvidere, at en kortere afskrivningsperiode end 10 år fortsat skal være mulig.

Kommentar: Det skønnes ikke hensigtsmæssigt, hvis det skulle være muligt at afskrive en forbedring med forskellige procentsatser i løbet af afskrivningsperioden. Hvis boligorganisationen vurderer, at der sker en særlig kraftig værdiforringelse af et givent forbedringsarbejde allerede i de første leveår, må boligorganisationen tage hensyn hertil i forbindelse med fastsættelsen af afskrivningsperiodens længde.

Efter de gældende regler kan boligorganisationen og lejeren aftale en hurtigere nedskrivning end 10 pct. pr. år, da en kortere afskrivningsperiode fortsat kan være relevant i visse tilfælde.

Forslaget om en ikke-lineær afskrivning har ikke givet anledning til ændring i forslaget, da det er mere enkelt at administrere afskrivning med den samme procentssats.

Det er præciseret i bemærkningerne, at parterne fortsat kan aftale en kortere afskrivningsperiode end 10 år.

Skillevægge

Akademisk Arkitektforening ønsker, at det i forbindelse med egentlige ombygninger f.eks. flytning af skillerum præciseres, under hvilke forhold dette kan lade sig gøre, således at man minimerer risikoen for blivende forringelser af boligen og den samlede bebyggelse.

KL mener, at der bør henvises til, at skillevægsarbejder i boliger på indtil 150 m² kræver anmeldelse til bygningsmyndigheden. Foreningen anfører herudover, at kommunen skal godkende ændring af antallet af rum i den enkelte bolig.

DAB anbefaler, at boligens oprindelige boligtype bibeholdes, således at en 4-rumsbolig beholder sin status som sådan, selv om den ændres til en 2-

rumsbolig, da børnefamilier efter organisationens opfattelse ellers vil få vanskeligt ved at få anvist boliger i den ældre boligmasse med række- og enkelthuse.

Kommentar: Reglerne i den almene lejelov suppleres af en række regler i driftsbekendtgørelsen. Efter disse regler skal arbejderne være rimelige og hensigtsmæssige. Hvis lejereren ønsker at udføre skillevægsarbejder uden sammenhæng med et forbedringsarbejde, vil skillevægsarbejderne også skulle være rimelige og hensigtsmæssige.

Er boligorganisationen og lejereren uenige om, hvorvidt et bestemt arbejde er rimeligt og hensigtsmæssigt, kan tvisten indbringes for beboerklagenævnet. Hverken de gældende eller de nye regler indebærer således risiko for (blivende) forringelser af boligen og ej heller af selve ejendommen.

Det følger endvidere af de gældende regler i driftsbekendtgørelsen, at lejereren skal anmelde de arbejder til boligorganisationen, som lejereren ønsker at udføre. Hvis arbejderne forudsætter kommunens godkendelse efter § 28 i almenboligloven, hvorefter kommunen skal godkende væsentlige ændringer, f.eks. ændring i antallet af rum, eller byggesagsbehandling efter byggeloven, sørger boligorganisationen for at indhente kommunens godkendelse. Dette indebærer, at boligorganisationen også sørger for ”anmeldelse til bygningsmyndigheden”.

Godkender kommunen en ændring i antallet af rum, skal der ikke ske retablering ved fraflytning. Ønsker man på et senere tidspunkt at ændre antallet af rum, kræves kommunens godkendelse på ny.

Bestemmelsen om skillevægge er præciseret, således at det klart fremgår, at lejereren kun kan flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

Anbefalingen om at bibeholde den oprindelige boligtype er ikke fulgt, da ordningen som nævnt forudsætter, at den foretagne ændring af boligens rumantal er permanent.

KLs bemærkning vedr. skillevægsarbejder har ikke givet anledning til ændringer i forslaget.

Godtgørelsens størrelse

Københavns Kommune foreslår, at det overvejes at udvide den foreslåede grænse for godtgørelse ved lejlighedssammenlægninger.

Kommentar: Råderetten giver ikke den enkelte lejer ret til at sammenlægge sin bolig med en naboledighed. Der kan derfor ikke blive tale om godtgørelse. Hvis 2 lejligheder lægges sammen, finansieres udgiften af afdelingen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Værdi af eget arbejde/dokumentation

DAB foreslår, at værdien af eget arbejde skal kunne indregnes i råderetsgodtgørelsen.

Dansk Byggeri mener, at det bør præciseres, at der i forbindelse med udvidelsen af den individuelle råderet fortsat stilles krav om dokumentation for afholdte udgifter, hvilket efter organisationens opfattelse vil kunne nedbringe mængden af gør-det-selv-arbejde og sort arbejde.

Praktiserende Arkitekters Råd anfører tilsvarende, at det er nødvendigt at stille krav til, hvorledes ikke mindst den individuelle råderet kan udøves, idet der i denne forbindelse nævnes selvbyggeri og sort arbejde.

Kommentar: Der er ikke efter de gældende råderetsregler mulighed for at få godtgørelse for værdien af eget arbejde, da det er vigtigt, at råderetsarbejder – ligesom arbejder, som boligorganisationen står for – bliver udført håndværksmæssigt forsvarligt. Der ydes således kun godtgørelse for dokumenterede materialeudgifter og dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.

Reglerne på dette punkt vil ikke blive ændret, da hensynet bag de eksisterende regler stadig gælder.

Der vil ikke blive opstillet yderligere krav til råderetsarbejderne, da de gældende regler vurderes at dække behovet.

Satsreguleringen

DAB foreslår, at satsreguleringen fremover kommer til at følge kalenderåret på en sådan måde, at de pågældende satser lægges til grund ved beregningen af godtgørelser i det pågældende kalenderår, uanset om boligorganisationens regnskabsår følger kalenderåret.

Kommentar: Reglerne vedr. den periode, hvor de satsregulerede råderetsbeløb skal anvendes, følger de samme regler, som gælder for indbetaling til dispositionsfonden og for bestyrelshonorarer. Det vil derfor være uhensigtsmæssigt at ændre reglerne alene for et delområde af administrationen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Økonomiske konsekvenser

Dansk Byggeri mener, at udvidelsen af den individuelle råderet vil medføre en positiv økonomisk konsekvens for byggeerhvervet i form af meraktivitet, hvilket – som foreningen anfører - ikke fremgår af den samlede vurdering af lovforslagets konsekvenser.

Kommentar: Af bemærkningerne om de økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner fremgår det, at forslaget forventes at føre til en øget brug af den individuelle råderet, da denne udvides og gøres mere fleksibel. Det vurderes imidlertid samtidig, at denne meraktivitet vil mindske omfanget af brugen af den kollektive råderet.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Ventelisteplacering

LLO mener, at det bør præciseres, at en boligsøgende, som afslår at overtage en bolig, der er forbedret efter råderetsreglerne, fordi den efter den boligsøgendes opfattelse er for dyr, ikke mister sin plads på ventelisten.

Kommentar: De gældende regler sikrer allerede, at en boligsøgende ikke mister sin plads på ventelisten, fordi den pågældende siger nej til en tilbudt bolig. Der er ikke foreslået ændringer heri, hvorfor der ikke er behov for den ønskede præcisering.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Kollektiv og individuel råderet i relation til hårde hvidevarer

BL foreslår, at installation af hårde hvidevarer skal være omfattet af den kollektive råderet, ligesom *BL* finder det urimeligt, at det i forbindelse med den individuelle råderet er tanken at ophæve retten til at installere hårde hvidevarer.

LLO har samme opfattelse for så vidt angår den individuelle råderet ud fra den begrundelse, at den manglende ret til at installere hårde hvidevarer vil stille lejerne ringere end ejere og andelshavere, som kan indregne værdien i salgsprisen.

Kommentar: Ved udarbejdelsen af lovforslaget er det lagt til grund, at lejerne allerede efter de gældende regler har flere muligheder for at installere hårde hvidevarer. Lejerne har nemlig mulighed for på et afdelingsmøde at beslutte at forbedre alle afdelingens boliger med hårde hvidevarer, ligesom den enkelte lejer efter installationsretten (§ 35) i den almene lejelov selv kan installere sådanne hvidevarer. Det vurderes, at disse muligheder giver lejerne tilstrækkelige muligheder på dette område.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

5. Indførelse af ordning med udslusningsboliger

Boligselskabernes Landsforening (BL) kan støtte forslaget om udslusningsboliger, da det indebærer flere støttemuligheder for de berørte personer, og da det bygger på helt frivillige, lokale aftaler mellem boligorganisationer og kommunerne. *Centerlederforeningen* anser tiltagene som værende positive specifikt i forhold til grupperne i boformer, i udslusningsforløb samt efterbehandlingsforløb, hvor der er behov for at tænke mere nuanceret og i nogle sammenhænge risikovilligt. *Kommunernes Landsforening (KL)* ser positivt på boligformen. *Pårørendeforeningen af 1998* finder det ikke hensigtsmæssigt, at etablering af udslusningsboliger er frivillig for parterne. Da man inden for psykiatriområdet prioriterer, at den sindslidende bør kunne opholde sig i sit oprindelige nærmiljø, mener foreningen, at forslaget bør tage hensyn hertil. Det er *SBS § 94 Sekretariatets opfattelse*, at der med muligheden for at etablere udslusningsboliger er skabt et nyt godt "værktøj" til glæde for de hjemløse, der gerne vil integreres i

det lokale samfund, hvis de forskellige involverede parter er i stand til at etablere det nødvendige samarbejde.

Kommentar: Etablering af udslusningsboliger i almene afdelinger er et supplement til den allerede eksisterende vifte af boligformer, der er tilvejebragt for at varetage særlige sociale og boligmæssige hensyn.

Aftale om etablering af udslusningsboliger i en almen afdeling er frivillig for boligorganisationen og kommunen, så parterne lokalt kan aftale i hvilket omfang, der er behov og mulighed herfor. Det er således væsentligt, at forslaget tager højde for forskelle i det lokale boligudbud og behov.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Pårørendeforeningen af 1998 bemærker, at det forudsættes, at anvisningsmyndigheden som led i en tilbagevisitering til et botilbud inddrager nødvendig psykiatrisk ekspertise.

Kommentar: Når den myndighed, der har anvist lejeren til en udslusningsbolig, træffer afgørelse om at bede udlejer af en udslusningsbolig opsige lejeaftalen med henblik på tilbagevisitering til et botilbud, skal myndigheden påse almindelige forvaltningsretlige regler og principper overholdt, herunder officialprincippet.

Af officialprincippet følger det, at myndigheden har ansvaret for, at de til brug for afgørelsen nødvendige oplysninger foreligger, og at de nødvendige undersøgelser foretages. Hvilke oplysninger der bør indhentes, og hvordan de fremskaffes vil bero på omstændighederne i den konkrete sag.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Pårørendeforeningen af 1998 finder det betænkeligt, at en lejer af en udslusningsbolig ikke kan udvide sin husstand uden godkendelse. Foreningen mener, at hensynet til den sindslidendes mulighed for resocialisering bør veje tungere end hensynet til boligorganisationen.

Kommentar: Udgangspunktet for forslaget er, at lejeren af en udslusningsbolig har de samme vilkår i lejeforholdet som andre almene lejere. Derfor vil lejeren som udgangspunkt også have ret til husstandsudvidelse efter de gældende regler.

Da lejeren imidlertid befinder sig i en udslusningsfase, foreslås det, at særlige regler i lejelovgivningen kan fraviges med kommunens eller amtskommunens godkendelse, herunder retten til husstandsudvidelse. Fravigelsen skal i så fald være begrundet i hensynet til lejeren selv, udlejer, de øvrige lejere eller anvisningsmyndigheden.

Er der ikke saglige grunde, der taler for en fravigelse, herunder en fravigelse af retten til husstandsudvidelse, bør kommunen eller amtskommunen naturligvis ikke godkende et sådant aftalevilkår.

Som nævnt i bemærkningerne til forslaget vil en husstandsudvidelse i udslusningsboligen efter omstændighederne kunne medføre store ulemper for husstandsmedlemmerne, hvis lejerens opsiges efter den særlige aftalte opsigelsesregel med henblik på tilbagevisitering til en boform. I en sådan situation vil husstandsmedlemmerne blive nødt til at fraflytte boligen med meget kort varsel.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Pårørendeforeningen af 1998 finder, at forslagens skøn på 150 udslusningsboliger er sat for lavt, idet det skønnes, at behovet vil være det dobbelte.

Kommentar: Ordningen med udslusningsboliger er udformet således, at det er de enkelte kommuner og amter, der afgør, hvor mange udslusningsboliger der skal etableres.

Til brug for beregningen af lovforslagets økonomiske konsekvenser er der foretaget et skøn over behovet for udslusningsboliger, som er behæftet med betydelig usikkerhed, da der ikke foreligger nogen egentlig opgørelse af behovet for udslusningsboliger.

Behovet er skønnet til at ligge på omkring 150 boliger, svarende til i gennemsnit ca. 10 boliger pr. amt. Ved beregningen af forslagens økonomiske konsekvenser forudsættes det således, at kommunerne og amterne kontinuerligt vil anvende dette antal almene familieboliger som udslusningsboliger.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

DAB anfører, at der allerede i dag er beboere med psykiske problemer i almene boligafdelinger, og at der kan være behov for akut hjælp. *DAB* foreslår derfor, at kommunen som et vilkår for lejeforholdet skal angive en kommunal kontaktperson eller kontaktsted, hvor boligorganisationen kan rette henvendelse og sikre akut hjælp til beboeren.

Kommentar: Det ligger i ordningen, at boligorganisationen og kommunen eller amtskommunen i tilknytning til en aftale om en udslusningsbolig også kan stille vilkår overfor hinanden med henblik på at sikre, at formålet med opholdet i udslusningsboligen bliver opfyldt.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

DAB anfører, at boligorganisationen bør kunne opsiges beboeren i den 2-årige periode, uden det sker efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, hvis det viser sig, at beboeren ikke kan finde sig til rette i afdelingen.

Kommentar: Efter forslaget kan det aftales, at udlejeren efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet kan opsigse lejerens af en udslusningsbolig med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren tilbagevisiteres til en boform omfattet af serviceloven.

Denne mulighed for at aftale en særlig opsigelsesadgang er en ikke ubetydelig fravigelse af de almindelige opsigelsesregler, og den er beregnet til at blive anvendt i situationer, hvor det skønnes hensigtsmæssigt at bringe lejeforholdet til ophør under hensyntagen til såvel lejerens som de øvrige lejerers vel, eller fordi formålet med opholdet i udslusningsboligen ikke bliver eller kun i ringe grad må skønnes at ville kunne blive opfyldt.

Det er opfattelsen, at det er mest hensigtsmæssigt, at denne vurdering foretages af en forvaltningsmyndighed med de forvaltningsretlige garantier, dette indebærer for lejerens af udslusningsboligen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Inspektørkollegiet ved Danmarks Forsorgshjem foreslår, at kommunalbestyrelsens mulighed for at overlade anvisningsretten til udslusningsboligerne til amtsrådet får en mere forpligtende karakter.

Kommentar: Det er et vigtigt element i forslaget, at amtsrådet ikke selvstændigt kan indgå aftale med en boligorganisation om at stille ledige almene familieboliger til rådighed som udslusningsboliger, eller at kommunalbestyrelsen får en forpligtelse til at overlade anvisningsretten til amtsrådet. Det er således kommunalbestyrelsen, der har det boligsociale ansvar for familieboliger i kommunen, hvorfor etablering af udslusningsboliger i almene familieboliger skal ske i forståelse med kommunen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Inspektørkollegiet ved Danmarks Forsorgshjem anfører, at det er boformen, der lejer boligen, og der opkræves takst for at bo der, indtil lejekontrakten overgår til beboeren. De anfører endvidere, at det derfor bør sikres, at de enkelte boformer tilføres den difference, der bliver mellem udgiften til husleje og indtægten i taksten, så boformerne ikke lider tab. *Københavns Kommune* finder, at kommunen bør have adgang til at opkræve normal leje i udslusningsfasen. I modsat fald er resultat, at lejerens husleje sættes op, når den sociale støtte ophører. Der vil dermed være skabt incitament til at fastholde støtten uanset konkret behov.

Kommentar: Ved etablering af udslusningsboliger bliver der – ligesom ved almindelig kommunal anvisning - tale om, at boligorganisationen udlejer en almen familiebolig til en lejer, der er anvist af kommunen. Det ligger i ordningen, at kommunen kun kan anvise personer, der opholder sig i midlertidige botilbud efter servicelovens §§ 91, 93 og 94, til en udslusningsbolig. Den boform, som lejerens er anvist fra, bliver således ikke lejer.

Det følger af forslaget, at lejeren af udslusningsboligen som udgangspunkt bor på samme vilkår som andre almene lejere. Det følger bl.a. heraf, at lejeren i udslusningsboligen skal betale almindelig husleje til boligorganisationen i lejeperioden. For at give lejeren af udslusningsboligen en mere lempelig indgang til det almindelige boligmarked, får lejeren dog i en overgangsperiode refunderet en del af lejen m.v., således at lejeren ikke kommer til at afholde den fulde leje m.v. lige fra starten. Den myndighed, der har anvist lejeren til udslusningsboligen, skal således godtgøre lejeren forskellen mellem den leje m.v., som lejeren betaler boligorganisationen fratrukket individuel boligstøtte (nettohuslejen), og lejerens hidtidige betaling for boformen. Huslejebetalingen berører ikke boformen, hvorfor denne ikke kan lide noget tab som følge af ordningen. Efter overgangsperioden på maksimalt 2 år får lejeren ikke længere refunderet en del af lejen.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

SBS § 94 Sekretariatet anfører, at det med henblik på at opnå en højere grad af økonomisk motiverende læring for lejere i udslusningsboliger bør være mulighed for at opkræve betaling for diverse forbrugsafhængige ydelser i lejeboligen, herunder varme, el m.v.

Kommentar: Da udslusningsboligerne skal medvirke til at give personer i midlertidige ophold efter serviceloven en lempelig indgang til det almindelige boligmarked, er det et væsentligt led i forslaget, at lejeren i udslusningsfasen bevarer den sociale støtte og får refunderet en del af lejen m.v., herunder de forbrugsafhængige ydelser. Dermed sikres lejeren en skånsom overgang fra opholdet i den midlertidige boform til at bo på almindelige vilkår, således at dette ikke bliver bestemmende for lejerens ønske om botræning i en udslusningsbolig.

Kommunen eller amtskommunen forudsættes som led i vurderingen af, om en udslusningsbolig er et passende alternativ til det botilbud, den pågældende person opholder sig i, at lægge vægt på, om vedkommende er i stand til at forvalte tilgangen til forbrugsbestemte ydelser på en forsvarlig måde.

Hertil kommer, at det er ministeriets opfattelse, at muligheden for, at en lejer af en udslusningsbolig inden for en nærmere bestemt tidsperiode har mulighed for at overgå på helt almindelige lejevilkår, bør være en betydelig tilskyndelse og motivering for den pågældende til at forvalte de i tilknytning til udslusningsboligen forbundne friheder på en måde, der ikke væsentligt afviger fra den måde, som disse friheder forvaltes på blandt lejere i almindelighed.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

SBS § 94 Sekretariatet anfører endvidere, at der i forbindelse med opkrævning af leje i udslusningsboligen bør være mulighed for at indregne et mindre honorar til løbende vedligeholdelse.

Kommentar: Udgangspunktet for forslaget om udslusningsboliger er, at lejeren i videst muligt omfang bor på de samme vilkår som andre lejere i almene boliger. Derfor vil lejeren af en udslusningsbolig blive omfattet af den vedligeholdelsesordning, der er gældende i den pågældende almene afdeling.

Udgangspunktet for vedligeholdelsen er, at udlejerens har den udvendige vedligeholdelsespligt, og at der opkræves beløb hertil gennem lejen. Den indvendige vedligeholdelsespligt (maling, hvidtning og tapetsering) kan dog enten påhvile lejeren (A-ordningen) eller udlejerens (B-ordningen). Hvis der er tale om sidstnævnte ordning, tilvejebringes de nødvendige midler hertil ved lejeren's indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen.

De gældende regler sikrer således forsvarlig vedligeholdelse af boligen, ligesom der kan opkræves et beboerindskud eller depositum af lejeren til dækning af udlejerens krav mod lejeren i forbindelse med fraflytning.

Kommunen eller amtskommunen forudsættes i øvrigt som led i vurderingen af, om en udslusningsbolig er et passende alternativ til det botilbud, den pågældende person opholder sig i, at lægge vægt på, om vedkommende er i stand til at forvalte de i afdelingen almindelig gældende vedligeholdelsesforpligtelser på en forsvarlig måde.

Det vil således efter ministeriets opfattelse ikke være hensigtsmæssigt at fastsætte særlige vedligeholdelsesordninger, der afviger fra de i øvrigt gældende i afdelingen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Skatteministeriet anfører, at refunderingen af forskellen mellem lejeren's udgifter til leje og anden pligtig pengeydelse, fratrukket støtte efter lov om individuel boligstøtte, og det beløb, som lejeren skulle have betalt i botilbud, er skattefri for lejeren.

Kommentar: Der sker intet nyt i forhold til skattelovgivningen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

6. Puljer og bemyndigelse til ministeren

Kommentar: Har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

7. Forskellige ændringer som led i regelforenkling og modernisering samt tekniske ændringer af redaktionel og præciserende art

Boligselskabernes Landsforening er enig i de fleste forenklings- og moderniseringsforslag, men understreger, at de foreslåede forenklinger er helt utilstrækkelige.

Dansk Byggeri ønsker sikret, at de fremtidige indberetninger til Indenrigs- og Sundhedsministeriet, jf. lovforslagets § 1, nr. 58, har samme kvalitet og omfang som de tidligere indberetninger til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Kommentar: Hvert år i oktober måned indberetter kommunerne budgetteringsforudsætninger vedrørende det vedtagne budget for det kommende år til Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Som led heri angiver kommunerne, hvor mange almene boliger, fordelt på boligtyper, der påtænkes givet tilsagn til i budgetåret. Der er således tale om de samme oplysninger, som efter de gældende regler indgår i indberetningen til socialministeren (og tidligere til økonomi- og erhvervsministeren). Samtidig viser erfaringen, at indberetningen til Indenrigs- og Sundhedsministeriet giver et mere præcist billede af det forventede byggeri i budgetåret end indberetningen til økonomi- og erhvervsministeren.

Indberetningen af det faktiske byggeri vil som hidtil – via socialministeriets administrative styringssystem BOSSINF – tilgå socialministeriet.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af forslaget.

Landsbyggefonden foreslår, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, at der bør fastsættes overgangsregler for de bebyggelser af støttede private andelsboliger, som opføres af almene boligorganisationer med henblik på overdragelse til en stiftet andelsbolig, for de tilfælde, hvor byggeriet ikke er afleveret eller samtlige andele er solgt, inden loven træder i kraft.

Kommentar: Bemærkningen giver ikke anledning til ændring af forslaget, idet der alene kan forventes ganske få byggerier, som ikke er overdraget til andelsboligforeningerne efter lovens forventede ikrafttræden. Skulle der optræde tilfælde med manglende overdragelse, kan kommunalbestyrelsen i disse antageligt ganske få sager godkende afhændelsen af andelsboligerne.

Herudover har Byggeskedefonden, Landsbyggefonden, Realkreditrådet og Skatteministeriet tekniske bemærkninger til forslagene.