

Sekretariatet

ADVOKAT  SAMFUNDET

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 07-12-2004
J.NR.: 04-012402-04-2656
REF.: uwk/kfe

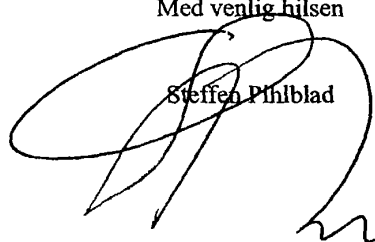
ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. 8/12-2004	Opt.
Dato	
J. nr. 10-5211-51	
Akt. nr. 45	708
Sagsbeh.	

Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Ved brev af 1. december 2004 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Lovforslaget har været forelagt for Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter bemærkes, at lovforslaget ikke giver Advokatrådet anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen


Steffen Pihlblad



AKADEMISK ARKITEKTFØRENING

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Arkitekternes Hus
Strandgade 27A
DK-1401 København K

Tlf +45 32 83 69 00
Fax +45 32 83 69 01
Gironr. 9 07 20 47
CVR nr. 62 57 23 10

aa@aa-dk.dk
www.arkitektforeningen.dk

Høring om 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.)

6. december 2004
Sagsnr. 3/1.3.-2004
b.nr. BB/BF

Akademisk Arkitektforening (AA) finder forslaget om lempelser til loven om råderet i den almene sektor for positivt, og under hensyn til det overordnede sigte om at boliger i den offentlige sektor skal være betalbare for mennesker med små indtægter er dette et godt supplement til forslaget om salg af boliger i sektoren.

Råderetten og tilladelse til forbedringer bør dog yderligere præciseres, så man i forbindelse med egentlige ombygninger f.eks. flytning af skillerum nærmere præciserer, under hvilke forhold dette kan lade sig gøre, således at man minimerer risikoen for blivende forringelser af boligen og den samlede bebyggelse og i forhold til bemærkningerne til nr. 5 på side 30.

Med venlig hilsen

Bente Beedholm
direktør

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. 19/12-04	Kopi
Dato	III
J. nr. 13-5211-51	
Akt. nr. 12	
Sag. beh. CPJ	

Socialministeriet

- 7 DEC. 2004

5. Kt. J.nr.

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 19
2100 København Ø

ERHVERVS- OG BYGESTYRELSEN	
12.01.2004	Kopi
12-5211-51	18
	CPE

Det er godt at
BO
GODT

Boligselskabernes
Landsforening

Sendt almindeligt og mailet til nyetablering@ebst.dk

17. december 2004

Høringsvar til lovudkastet om nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner, øget råderet, udslusningsboliger og forenkling og modernisering m.v.

Ved mail af 1. december 2004 modtog Landsforeningen ovennævnte lovudkast til høring.

I den anledning skal Boligselskabernes Landsforening bemærke følgende:

Landsforeningen anser det indledningsvist for ganske tilfredsstillende, at lejerne i det almene byggeri med dette lovforslag får udvidet og forenklet deres *individuelle råderet* væsentligt samtidigt med, at reglerne om den såkaldte *kollektive råderet* lovfæstes og præciseres.

Landsforeningen lægger således betydning på forhøjelsen af det maksimale godtgørelsesbeløb fra ca. 44.000 kr. til 100.000 kr., forlængelsen af afskrivningsperioden til 20 år, og at såvel bundfradraget som mindsteudbetalingsbeløbet ophæves.

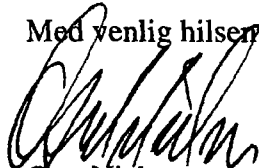
Landsforeningen finder det dog forkert, at *hårde hvidevarer* udgår af såvel den individuelle som den kollektive råderet. Det fremgår i øvrigt ikke af lovudkastet, hvorvidt dette også gælder andre sædvanlige installationer, jf. 35. Herved vil man begrænse de muligheder, lejerne har i dag, hvilket findes urimeligt og uforståeligt, når lovforslaget i øvrigt ønsker at øge lejernes råderum. Herefter vil lejerne ved fraflytning altså heller ikke kunne få *godtgørelse* herfor efter brug af den *individuelle råderet*. Dette savner en nærmere og holdbar begrundelse. Vi skal derfor foreslå, at alle disse mulig-heder bliver opretholdt fremover.

Hvad angår forslaget om *nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner*, skal vi blot bemærke, at det forekommer uhensigtsmæssigt, hvis reglerne for disse nye ungdomsboliger adskiller sig væsentligt fra de regler, der gælder for de allerede eksisterende, selvejende ungdomsboliginstitutioner f.eks. m.h.t. råderetten m.v. Landsforeningen skal derfor opfordre til størst mulig harmonisering af disse regelsæt, herunder med reglerne for de ungdomsboliger, der tilhører almene boligorganisationer, idet det under alle omstændigheder vil være vanskeligt at forklare sådanne eventuelle mere eller mindre tilfældige forskelle for de unge beboere.

Boligselskabernes Landsforening kan endvidere støtte forslaget om *udslusningsboliger*, da det indebærer flere støttemuligheder for de berørte personer, og da det bygger på *helt frivillige, lokale aftaler* mellem boligorganisationerne og kommunerne.

Landsforeningen er endelig enig i de fleste såkaldte *forenklings- og moderniseringsforslag*. Men Landsforeningen skal samtidig understrege, at de foreslåede forenklinger er helt utilstrækkelige, jf. tidligere drøftelser og henvendelser.

Med venlig hilsen



Gert Nielsen



Preben Mathiesen

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K



Stuðiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
Telefax 3376 2010
E-post bsf@bsf.dk
www.bsf.dk

Byggeskadefonden

Den 17. december 2004

J.nr. 04-063

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

Høring over forslag til lov om ændring af lov om lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner)

Byggeskadefonden har den 9. december 2004 modtaget forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., 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.) til høring.

Byggeskadefonden har følgende bemærkninger:

Nr. 50

Skal være ”§§ 115, 117 og §§143a-143d.”


Endvidere bør § 151, stk. 1, nr. 5 ophæves. Vi er ikke bekendt med en eneste bebyggelse af denne karakter, og lovgrundlaget er ændret med lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Nr. 53

Der bør fastsættes en overgangsbestemmelse, idet det ikke kan udelukkes, at der er andelsboligbebyggelser der opføres af andre end en andelsboligforening bestående af de kommende andelshavere, som endnu ikke er afleveret ved lovens ikrafttræden.

Med venlig hilsen


Ole Bønnelycke
Sekretariatschef


Gorm Nilsson
Juridisk chef


20 DEC. 2004
5. Kl. J.nr.

ERhvervs- og Boligstyrelsen	
Modt. Dato	5/12/2005
J. nr.	10-5211-51
Ans. nr.	27
Ans. dato	708

Tom Frederiksen (EBST)**Fra:** Carsten Pingel (EBST)**Sendt:** 20. december 2004 09:03**Til:** Nyetablering (EBST)**Emne:** VS: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Lindved Bang [mailto:hlb@bygherreforeningen.dk]**Sendt:** 17. december 2004 12:12**Til:** Carsten Pingel (EBST); Nyetablering (EBST)**Emne:** SV: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Tak for det tilsendte høringsmateriale og muligheden for at afgive høringssvar.

Bygherreforeningen har ikke umiddelbart kommentarer til materialet.

Med venlig hilsen

Henrik L. Bang
sekretariatsleder-----
Bygherreforeningen - Borgergade 111 - 1300 København K
T 7020 0071 - F 7020 1271 - W www.bygherreforeningen.dk

ERHVERVS OG BOLIGSTYRELSEN	
Modtaget	20/12-2004
Kopi til	
J. nr.	10-5211-51
Sag. nr.	49
Ang. Sekt.	78 106

Centerlederforeningen
c/o Bakkevej 6
6700 Esbjerg

Esbjerg, den 17. december 2004

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Hørings svar over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttende 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.) J.nr. B-5211-51

Centerlederforeningen, der er en sammenslutning af de amtslige og kommunale misbrugscentre i Danmark, har med tak modtaget nævnte lov som høringspart.

Centerlederforeningen kan udtale, at man anser tiltagene som værende generelt 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.

Med venlig hilsen

Jan Jørgensen
Formand/centerleder

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN	
Modtaget dato	17/12/2004
Udvalgt af	B-5211-51
Udvalgt af	22
Udvalgt af	TOF



Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

DAB mrk. UK/MBE/LNK
Direkte tlf. 77 32 00 00
Dato 17. december 2004

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Dato	20/12/2004
J. nr.	15-5211-51
Akt. nr.	17
Sagsnr.	CDF

Socialminister Eva Kjer Hansen har den 1. december 2004 sendt udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om boliger for ældre og personer med handicap, lov om ejerlejligheder og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.) til høring.

DAB har gennem en periode haft nedsat en særlig arbejdsgruppe bestående af såvel beboere som DAB-medarbejdere, der har behandlet spørgsmål om anvendelse og forenkling af råderetsreglerne. Det foreliggende udkast til lovforslag er i overensstemmelse med de af arbejdsgruppen givne anbefalinger, der dog også indebar en mere vidtgående ændring af råderetsreglerne.

Det er vort mål med høringssvaret at sikre, at der gives beboerne flere valgmuligheder, som sikrer beboerne større indflydelse på deres egen boposition og som tager hensyn til beboernes individuelle behov samt sikrer beboerne ens satser for arbejder udført i samme år uanset boligorganisationens regnskabsår.

Nedenfor har vi derfor oplyst en række forhold, der foreslås indarbejdet i lovforslaget:

Værdiansættelse af individuelle råderetsarbejder

Det foreslås, at der indsættes bestemmelser om værdiansættelsen af individuelle råderetsarbejder, således at "værdien af eget arbejde" kan indregnes. Vi henviser her til regelsættet for private andelsboliger, hvor beboerens egen indsats i forbindelse med f.eks. opsætning af køkkener, opretning af vægge og gulve m.v. kan honoreres.

Afskrivningsprofil for værdien af individuelle råderetsarbejder

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at afskrivningsperioden ændres fra de nugældende 10 år til en periode på minimum 10 og højst 20 år.

Administrator
DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Telefon: 77 32 00 00

Ekspedition
Mandag - fredag 10.00 - 15.00

Beboerservice
Mandag - onsdag 10.00 - 15.00
Torsdag 10.00 - 18.00
Fredag 10.00 - 13.00

Telefax
77 32 00 01

Postgiro
2 06 22 40

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen § 88, at den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10% om året, og at der således er tale om en lineær afskrivning.

Det anbefales, at der med den kommende regelændring åbnes mulighed for at afvige fra den lineære afskrivning af godtgørelsesbeløbet, således at afskrivning over 20 år f.eks. sker med 7,5% p.a. i de første 10 år og med 2,5% p.a. i de efterfølgende 10 år.

Endvidere bør der fortsat være mulighed for en kortere afskrivningsperiode for arbejder, der forældes hurtigere end 10 år, f.eks. elektroniske løsninger.

Ændring af boligens oprindelige ruminddeling – individuelle råderetsarbejde

Opsætning eller fjernelse af skillevægge uden reetableringspligt vil påvirke boligens karakter. I mange ældre små rækkehuse og enkelthuse vil det betyde, at skillevægge med tiden fjernes. Det kan betyde, at en oprindelig 4 rums-bolig ændres til en 2-rumsbolig.

Efter udlejningsbekendtgørelsen § 4, stk. 1, har husstande med 1 eller flere børn fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

Det anbefales, at det i det nye regelsæt præciseres, at boligens oprindelige boligtype bibeholdes, selvom en beboer ændrer f.eks. en 4 rumsbolig til en 2-rumsbolig. I modsat fald kan det betyde, at børnefamilier vil have svært ved at få anvist en bolig i den ældre boligmasse med rækkehuse og enkelthuse.

Satsregulering – individuelle råderetsarbejder

Efter nugældende regler reguleres maksimumbeløb, bundfradrag og mindste udbetaling hvert år ved regnskabsårets begyndelse i den pågældende boligorganisation.

Satsreguleringen meddeles pr. årsskiftet, men de regulerede beløb skal først anvendes i de enkelte boligorganisationer fra starten af det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. december 200x. Det betyder, at en boligorganisation med regnskabsår f.eks. 1. oktober –30. september anvender satser fra det foregående kalenderår i perioden 1. januar til 30. september.

Det forekommer uhensigtsmæssigt, at der anvendes et forskelligt beregningsgrundlag i forhold til beboere for udførelsen af ensartede råderetsarbejder i samme periode, når anvendelsen af et forskelligt beregningsgrundlag alene er begrundet i boligorganisationens regnskabsår.

Det foreslås derfor fastsat, at en fremtidig satsregulering følger kalenderåret og gennemføres ved årsskiftet, uanset den pågældende boligorganisationens regnskabsår.

Finansiering af kollektive råderetsarbejder

Det fremgår af lovforslaget til ny § 37b, at arbejder udført efter reglerne om den kollektive råderet skal finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år.

Følgende forhold foreslås præciseret/indskrevet:

DAB

- At finansieringen tillige kan ske ved midlertidige udlæg af afdelingens henlagte midler under skyldig hensyntagen til afdelingens samlede likviditet. Ved denne finansieringsform kan lånets eller huslejetillæggets løbetid være maksimalt 20 år (10 år i dag).

Begrundelsen herfor er, at udlån af afdelingens henlagte midler i almindelighed er den billigst mulige finansieringsform.

- At finansiering tillige kan ske ved optagelse af lån med maksimal løbetid på 20 år i boligorganisationens dispositionsfond.

Udslusningsboliger

Der er allerede i dag beboere med psykiske problemer i almene boligafdelinger og det er konstateret, at der kan være behov for akut hjælp. Det foreslås derfor, at kommunen som et vilkår for leje-forholdet skal angive en kommunal kontaktperson eller et kontaktsted, hvor udlejer hele døgnet kan rette henvendelse og sikre akut hjælp til beboeren.

Der er i lovforslaget til det nye § 4, stk. 3, i lov om leje af almene boliger åbnet mulighed for at aftale, at boligorganisationen efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet kan opsig beboeren i en 2-årig periode. Denne bestemmelse bør også kunne benyttes på anmodning fra boligorganisationen, hvis det viser sig, at beboeren ikke kan finde sig tilrette i afdelingen, men generer de andre beboere. Gennemførelsen af en egentlig opsigelsessag vil være omkostningskrævende for afdelingen og belastende for beboeren i udslusningsboligen.

Dette brev er sendt med almindelig post og pr. mail til nyetablering@ebst.dk.

Med venlig hilsen

Uffe Kjær

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
nyetablering@ebst.dk

17-12-2004
Sagsnr.: 129236

Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Dansk Byggeri har modtaget ovennævnte lovforslag i høring den 1. december 2004.

Dansk Byggeri mener, at det bør præciseres, at der i forbindelse med udvidelsen af den individuelle råderet fortsat ved fraflytning stilles krav om dokumentation for de afholdte udgifter (jf. Lov om leje af almene boliger §39). Dette vil kunne medvirke til at nedbringe mængden af gør-det-selv-arbejde og sort arbejde, hvilket er til gavn både for boligmassens standard og samfundsøkonomien.

Umiddelbart skulle man mene, at en udvidelse af den individuelle råderet vil medføre en positiv økonomisk konsekvens for byggeerhvervet i form af meraktivitet. Dette fremgår dog ikke af den samlede vurdering af lovforslagets konsekvenser i bemærkningerne til lovforslaget.

I forbindelse med lovforslagets §1 nr. 58 bør det sikres, at de oplysninger (jf. Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger §178 stk. 5), som det foreslås at kommunerne ikke længere skal fremsende til Økonomi- og Erhvervsministeriet, bliver erstattet af indberetninger, som er fuldt ud lige så dækkende. Med andre ord bør tilgængeligheden til oplysninger som kommunerne indberetter til Indenrigs- og Sundhedsministeriet sikres, således at oplysningerne kan bruges i forbindelse med konjunkturanalyser og vurdering af den fremtidige bygge- og anlægsaktivitet. Det fremgår ikke af bemærkningerne, om de nævnte indberetninger til Indenrigs- og Sundhedsministeriet ud over informationer om økonomi også omfatter oplysninger om antal boliger m.v. Dansk Byggeri mener, at også de sidstnævnte oplysninger fortsat skal være tilgængelige.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Anders Frederik Gjesing

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt.	Kopi
Dato 17/12-2004	til
J. nr. 12-5211-51	
Akt. nr. 21	
Sagsbeh.	TOF

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Carsten Pingel (EBST)
Sendt: 17. december 2004 09:12
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: VS: Høringssvar

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Egelund Nielsen [mailto:HEN@socialrdg.dk]
Sendt: 16. december 2004 20:58
Til: Carsten Pingel (EBST)
Emne: Høringssvar

Til Carsten Pingel

Dansk Socialrådgiverforening har ikke nogen kommentarer til lovforslag om syetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.

Mvh Henrik

ERHVERVS- OG BOLIGETILSYRELSSEN	
Mødt. 17/12-2004	Kopi
Dato	11
J. nr. B-5211-55	
Akt. nr. 37	108
Sagsbeh.	



Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Parkhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Administrationskontoret
St. Kongensgade 1-3, 4.sal
1264 København K
Tlf. 70 10 33 22
Fax 70 10 44 55
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt	Kopi
Dato 17/12-2004	
J. nr. B-5211-51	
Part. 34	JOF

NIJ1159/Sagsbeh. NIJ
J.nr. 4104-2004-46.2
Vedr. j.nr. B-5211-51

17. december 2004

Ingen bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af en række love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

I e-mail af 1. december 2004 har Socialministeriet anmodet Domstolsstyrelsen om eventuelle bemærkninger til udkast til 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 forældre og personer med handicap, lov om ejerlejligheder og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Vi har ingen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Niels Juhl

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Susan Jensen [sj@ejendomsf.dk]
Sendt: 13. december 2004 11:08
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: J. nr. B-5211-51

Ministeriet har den 1. december d.å. fremsendt et udkast til lovforslag om nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v. og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks eventuelle bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark har ikke bemærkninger til udkastet til lovforslag.

Med venlig hilsen

Susan Jensen
Advokatsekretær

Ejendomsforeningen Danmark,
Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom
sj@ejendomsf.dk <mailto:sj@ejendomsf.dk>
Ejendomsforeningen Danmark, Nørre Voldgade 2, 1358 København K
Tlf.: (+45) 33 12 03 30, dir. tlf.: (+45) 33 76 56 50, fax: (+45) 33 12 62 75
Websites: www.ejendomsf.dk <http://www.ejendomsf.dk> , www.lokalebors.dk
<http://www.lokaleboers.dk> og www.ejendommen.dk <http://www.ejendommen.dk>

EJENDOMSF. OG BOLIGTÆRLIGHED	
Mødt dato	13/12/2004
Kopi tit	
J. nr.	B-5211-51
Akt. nr.	42
Sags nr.	101

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Kirsten Thyssing [KLT@Finansraadet.dk]
Sendt: 15. december 2004 14:17
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: Høringssvar - Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner mv)

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Carsten Pingel

Finansrådet modtog med Erhvervs- og Byggestyrelsens mail af 1. december 2004 høringsudkast til ovennævnte lovforslag med anmodning om bemærkninger.

I den forbindelse kan det oplyses, at Finansrådet ikke har fundet anledning til at afgive kommentarer eller bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Rikke Friborg

Direkte 3370 1080
rif@finansraadet.dk

Finansrådets Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt: 15/12/2004	Kopi: III
J. Nr. 10-22 11-51	
Ans. nr. 41	708
Ansvarlig:	



Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Dok.nr: 39153

Ref.:HG/HG

E-mail:hg@frinet.dk

10. december 2004

Att.: Carsten Pingel

Høring over 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI takker for det fremsendte materiale 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.).

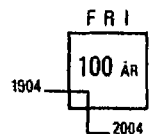
FRI kan støtte regeringens intentioner om at skabe et mere fleksibelt boligmarked, og det er FRI's vurdering, at det fremsendte lovforslag vil medvirke til denne proces.

Da lovforslaget i øvrigt ikke synes at ville have nogen negativ effekt på markedet for tekniske rådgivningsydelser, har FRI ikke yderligere kommentarer til forslaget.

Med venlig hilsen

Henrik Garver

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN	
Mott. 19/12 2004	
Dato	
J. nr. 13-5211-51	
Akt. nr. 11	
Sagsbøf.	CPI



Kristianiagade 8
Postboks 2604
2100 København Ø
T: +45 35 25 37 37
F: +45 35 25 37 38
E: fri@frinet.dk
W: www.frinet.dk

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Pia Søgaard [piso02@frederiksberg.dk]
Sendt: 16. december 2004 11:22
Til: Nyetablering (EBST)
Cc: Them Steensborg
Emne: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Socialministeriet har med brev af 1. december 2004 udsendt høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.), og har i den forbindelse anmodet om eventuelle bemærkninger.

I den anledning meddeles herved, at Direktoratet ikke har nogle bemærkninger til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Pia Søgaard

Bygge og Bolig

Rådhuset, 2000 Frederiksberg

tlf. 38214232

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt. Dato	16/12-2004
J. nr.	10-5211-51
Akt. nr.	110
Sag nr.	10F

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: ac@gi.dk
Sendt: 3. december 2004 09:27
Til: Nyetablering (EBST)
Cc: hv@gi.dk
Emne: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Under henvisning til ovennævnte høring, skal Grundejernes Investeringsfond meddele, at fonden ikke har bemærkninger til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Venlig hilsen
Anders Clausen
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82322300
Tlf. direkte: 82322320
Fax: 82322301
E-mail: ac@gi.dk
www.gi.dk

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt Dato	Kop til
3/12-2004	
J. nr.	12-5211-51
Akt. nr.	44-5
Sagsnr.	708

Denne mail og alle filer, som eventuelt er vedlagt, indeholder materiale, der kun er beregnet for adressaten. Vi beder Dem derfor kontakte os, hvis De ved en fejltagelse har modtaget denne mail. På forhånd tak.

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Lone Krag [lokr@im.dk]
Sendt: 17. december 2004 11:14
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: Høringssvar lovforslag (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginst. mv.)

Til
Socialministeriet
J.nr. 2004-090/07-174
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen

Høringssvar om 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 ungdomsboliginstitutioner mv.).

Socialministeriet har med mail af den 1. december 2004 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Der henvises til Socialministeriets j.nr. B-5211-51.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ingen bemærkninger til ovennævnte lovforslag

Med venlig hilsen

Lone Krag
Indenrigs- og Sundhedsministeriet
Sekretariatet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
Tlf.: 33 95 56 50
E-mail: lokr@im.dk

ERHVERVS OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. 17/12 2004	Kop: III
Dato	
J. nr. B-5211-55	
Akt nr. 38	TOP
Bagsbeh.	

**INSPEKTØRKOLLEGIET VED
DANMARKS FORSORGSHJEM**

Sekretariatet
Trankær Mosevej 6
8310 Tranbjerg J.
Tlf. 8629 2255



Østervang

Århus Amts Forsorgshjem
Trankær Mosevej 6
8310 Tranbjerg J.
Tlf. 86 29 22 55
Fax 86 29 18 55
Giro 10 16 210
Email : ovang@ostervang.aaa.dk

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
nyetabling@ebst.dk

ERhvervs- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. 17/12 2004	Modt. 17/12 2004
Date	Date
J. nr. 10-5211-51	J. nr. 10-5211-51
Akt. nr. 29	Akt. nr. 29
Sagsbet. 908	Sagsbet. 908

17. december 2004

Vedr.: Høring og forslag til lov om ændringer af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Indledningsvis vil jeg gerne gøre opmærksom på, at vi finder forslaget særdeles godt og relevant og særdeles brugbart i fremadrettet perspektiv.

Vi er meget opmærksomme på, at en vedtagelse er et klart fremskridt, men har dog alligevel et par bemærkninger til det.

På vegne af Inspektørkollegiet, dvs. forstandere for forsorgshjem i Danmark, vil jeg gerne komme med følgende bemærkninger til lovforslaget.

I forhold til § 53, stk. 1 foreslår vi, at formuleringen: "Kommunalbestyrelsen kan" får en mere forpligtende formulering.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, er det boformen, der lejer boligen, og der opkræves takst for at bo der, indtil lejekontrakten overgår til beboeren.

Vi vil gerne bede ministeriet sikre, at de enkelte boformer tilføres den difference, der bliver mellem udgiften til husleje og indtægten i taksten, så boformerne ikke på denne baggrund lider et tab.

Vi finder det også nødvendigt, at udviklingen bliver monitoreret, så det kan konstateres, i hvor høj grad boligforeninger og andre parter forpligter sig og arbejder positivt og fremadrettet på at effektuere bestemmelser til gunst for de dårligst stillede borgere i Danmark.

Vi står gerne til rådighed med yderligere oplysninger og håber vores synspunkter bliver til taget til indtægt.

Med venlig hilsen

Jakob May
forstander for Østervang og formand for Inspektørkollegiet ved Danmarks Forsorgshjem



Mail nyetablering@ebst.dk
Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

20. december 2004

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. Dato	20/12-2004
Kopi til	
J. nr.	B-5211-51
Akt. nr.	33
Årgang	70F

Vedr. Deres j.nr. B-5211-51 - lovforslag til ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m. fl. (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.).

Jydske Grundejerforeninger har modtaget ovennævnte forslag til høring, men de fremsatte ændrings-forslag giver ikke anledning til konkrete kommentarer fra vor side.

Dog finder vi anledning til at fremhæve, at i det omfang, der ønskes givet støtte til den almene sektor, skal den private sektor indrømmes samme fordele, idet der ellers vil blive tale om yderligere skel mellem den almene og den private sektor.

Der er til stadighed behov for at skabe / bevare en passende afvejning af antallet af boliger i den almene sektor og i den private sektor, hvorved bemærkes, at mange unge gerne vil vælge den private sektor, hvis der dér er samme gode vilkår som i den almene sektor - såvel omkring lejens størrelse, serviceniveau og mulighed for, til betaling af depositum/indskud, at optage lån med kommunegaranti eller lign.

Med venlig hilsen

JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER

v/ Keld Frederiksen

Henvendelse vedr. denne skrivelse bedes rettet til: Søndergade 26, 7830 Vinderup.
Tlf. nr. 97 44 14 44 / fax.nr 97 44 33 44 - mail: kf@hviid-frederiksen.dk

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 – Fax: 8618 5157 – E-mail: jydgrf@image.dk - www.jgf.dk



Socialministeriet

nyetablering@ebst.dk

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mocht Dato	7/12-2004
J nr.	R-5211-51
Akt nr.	25
Fagsbet.	908

Høringssvar fra KL vedr. forslag om nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner m.v.

Den 17. december 2004

KL har modtaget følgende lovændringsforslag i høring:

Jnr 10.02.16 K04
Sagsid 000149382

- 1) Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner
- 2) Øget råderet
- 3) Indførelse af ordning med udslusningsboliger
- 4) Puljer og bemyndigelse til ministeren
- 5) Forskellige ændringer som led i regelforenkling og modernisering samt tekniske ændringer af redaktionel og præciserende art.

Ref JEG
jeg@kl.dk
Dir 3370 34 83

Ad. 1 Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner

KL hilser normalt etablering af muligheder for kommunerne at vælge mellem forskellige løsninger velkommen.

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Men på det almene område er der basis for en gennemgribende forenkling, som KL også har fremført tidligere. Forenklingen kunne bestå i at loven blev gennemrevideret og forenklet. Det kunne ske på den måde, at man gav kommunerne sammen med boligorganisationer og selvejende institutioner frie hænder til at bygge efter nogle simple fastlagte rammer.

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

KL mener ikke, at forslaget om nyetablering af selvejende almene ungdomsboliger bidrager til regelforenklingen. Samtidig forventer KL ikke at denne knopskudte ordning vil få mærkbare konsekvenser på boligmarkedet.

www.kl.dk

Endelig skal det bemærkes, at KL mener, at det kan anbefales at stille krav til fælles anvisning af boligerne. Man kunne enten vælge at gøre det obligatorisk, eller give kommunerne mulighed for at træffe beslutning om, at boligerne skal være omfattet af fælles anvisning.

1/1

På den måde sikres, at udlejningen sker koordineret og med størst mulig grad af gennemsigtighed.

Afslutningsvis skal det påpeges, at de gældende bestemmelser om selvejende institutioners ret til at opføre eller ombygge almene ældreboliger har givet anledning til megen usikkerhed. Det bør derfor præciseres, at det ikke er en eksisterende selvejende institution, der kan opføre almene ungdomsboliger, men en ny eller omdannet selvejende almen ungdomsboliginstitution, der kun må eje én afdeling.

Ad. 2 Øget råderet

Bemærkningerne til nr. 17 (§ 37b)

KL ønsker at gøre opmærksom på, at det ikke kun er i forbindelse med forbedringsforhøjelser der overstiger 1% af den gældende leje, der forudgående skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Også låntagning med pant i ejendommen (her forudsat 20 årigt annuitetslån) jf. Driftsvejledningens pkt. 21.5.1 og ændring af fordelingen af rum i den enkelte beboelseslejligheder jf. driftsvejledningens pkt. 21.4 medfører kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

I den forbindelse ønsker KL at rejse spørgsmålet om ret til at udføre skillevægsarbejder. Der bør henvises til at skillevægsarbejder i lejligheder på indtil 150 kvm kræver anmeldelse til bygningsmyndigheden jf. bygningsreglement 95 kap. 1.6..

Det er væsentligt at kommunen godkender rumændringerne, idet det er kommunen der i sin tid har givet tilsagn til et bestemt antal boliger i en bestemt størrelse, således at boligmassen modsvarer behovet til alle familiestørrelser. Hvilke registreringer om værelsesantal vil der fremover kunne findes vedr. de pågældende boliger når de lejes ud? Hvad vil det betyde, når kommunen skal anvise en familie med 3 børn til en 5 værelses, som kun har 4 værelser?

Ad. 3 Indførelse af ordning med udslusningsboliger

KL ser positivt på denne mulige boligform og ser frem til afklaring af de økonomiske konsekvenser af forslaget.

Ad. 4 Puljer og bemyndigelse til ministeren

KL har ingen bemærkninger til dette forslag.

Ad. 5 Forskellige ændringer som led i regelforenklning og modernisering samt tekniske ændringer af redaktionel og præciserende art

KL hilser muligheden for at ommærke ældre- og handikapede almene familieboliger til almene ældreboliger velkommen. Yderligere forenkling ville bidrage til en generel regelforenkling og dermed endnu flere valgmuligheder og fleksibilitet for kommuner og boligorganisationer.

KL skal også rose ministeren for at fritage kommunerne for en overflødig indberetning om antal tilsagn til almene boliger.

KL har ingen yderligere bemærkninger til lovændringerne.

Amtskommuner, amtsråd??

Afslutningsvis, skal det påpeges, at der flere steder i lovforslaget optræder amtskommuner, amtsråd, bl.a. også med udgifter, som de måske ikke vil få som regioner. KL er indforstået med, at der går nogle år endnu inden amterne bliver nedlagt, men måske bør man sikre den fremtidige anvendelse af disse regler og være opmærksom på ikke at fremsætte forslag, som skal laves om i snarlig fremtid.

Med venlig hilsen

Jana Eger Schrøder

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Marianne Mosbæk (KS)
Sendt: 17. december 2004 11:37
Til: Nyetablering (EBST)
Cc: Bente Skovgaard Kristensen (KS)
Emne: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love.

SJ: -1
SJfile: 3/1102-0200-0749
SJSendHandler: sjLightOutlook

Under henvisning til Socialeministeriets skrivelse af 1. december 2004, hvor ministeriet fremsendte høringsudkast til en række forslag, bl.a. muligheden for nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner har Konkurrencestyrelsen følgende bemærkninger:

Som udgangspunkt har styrelsen ingen bemærkninger til de fremsendte lovforslag, idet det dog bemærkes, at styrelsen i relation til spørgsmålet om nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner lægger særlig vægt på, at private byggehefter har mulighed for at opnå tilskud i medfør af Lov om støttede private ungdomsboliger (lov nr. 1089 af 17. decemeber 2002), til opførelse af ungdomsboliger.

Med venlig hilsen

Marianne Mosbæk
Fuldmægtig
Tlf. 72 26 80 35

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt Dato	17/12-2004
Kopi til	
J. nr.	15-5211-51
Akt. nr.	26
Signatør	TOF



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09

HWO10881/Sagsbeh. HWO
J.nr. 09.2004-67.2
Deres j.nr.

17. december 2004

Ved mail af 1. december 2004 har Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til lov om ændring af lov af almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.).

Jeg skal i den anledning oplyse, at forslaget ikke giver Københavns Byret anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til J.nr. B 5211-51.

Med venlig hilsen


Søren Axelsen

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt. dato	5/1-2005
J. nr.	10-5211-51
Akt. nr.	51 108
Sagsbeh.	

[Her indsættes en eventuel genpartstekst]


Socialministeriet

20 DEC. 2004

5. Kt. J.nr.



Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt. 17/12 2004	Kopi
til	10 - 5211 - 51
J. nr.	30
Akt. nr.	708
Sagsnr.	

Dato: 17. december 2004 /TBK j.nr.:

Høring over 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Ommærkning af familieboliger til ældreboliger

Der er behov for at gøre anvendelsen af almene boliger mere fleksibel. Københavns Kommune hilser derfor muligheden for at ommærke familieboliger til ældreboliger uden ombygning velkommen.

Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner

Københavns Kommune er præget af, at små boliger udgør en stor del af den samlede boligmasse. Der opføres i disse år en del ungdomsboliger, dels som almene ungdomsboliger, dels som støttede private ungdomsboliger. Derudover har der været et boom i interessen fra den private sektor og kommunen har i forbindelse med udbud iværksat en løbende ommærkning af små almene familieboliger til ungdomsboliger. Københavns Kommune forventer på den baggrund, at der i løbet af de næste 3 år bliver tilvejebragt ca. 2.500 flere ungdomsboliger. Man ser derfor ikke umiddelbart behov for flere aktører på ungdomsboligområdet.

Københavns Kommune har behov for at sikre en ensartet praksis for og en effektiv udlejning af ungdomsboliger i kommunen. Ligeledes er det et ønske, at gøre det lettere for unge at søge en ungdomsbolig. På denne baggrund finder Københavns Kommune, at der i lovforslaget bør gives kommunen ret til at stille krav om tilknytning til en fælles anvisning for de nyetablerede almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution på linie med reglerne i boligbyggerilovens § 79, stk. 2. I forlængelse heraf vil Københavns Kommune foreslå, at der tages initiativ til, at almenboliglovens § 52, stk. 2 ændres, så kommunernes mulighed for at sikre fælles anvisning styrkes.

Det er endvidere kommunens opfattelse, at en selvejende almen ungdomsboliginstitution mindst bør have samme muligheder for at eje, drive, opføre og administrere ejendomme m.v. som en almen ældreboliginstitution. Sideaktivitetsbekendtgørelsen bør derfor også gælde de evt. kommende nye selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Økonomiforvaltning
8. kontor

Rådhuset
1599 København
V

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 26 72

Telefax
33 66 70 23

E-mail
tbk@okf.kk.dk

Det følger af lovforslaget, at almenboliglovens § 52, stk. 1-3 og § 53 gælder tilsvarende for almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution. Københavns Kommune skal med henvisning til det ovenfor nævnte om behovet for fleksibilitet i anvendelsen af almene boliger bemærke, at der ikke ses at være nogen grund til, at en ordning som den, der følger af § 52 stk. 4 ikke også skulle gælde almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution.

Individuel råderet

Københavns Kommune er meget positive overfor en udvidelse af råderetten i almene boliger, men da ændringerne hovedsageligt vil ske ved ændringer af driftsbekendtgørelsen, forudsætter man, at der i forbindelse med udarbejdelsen fremsendes et høringsudkast.

Københavns Kommune har forholdsvis mange små almene familieboliger. Det er generelt kommunens mål at fremme lejlighedssammenlægninger for at få tilvejebragt flere tidssvarende familieboliger. Københavns Kommune vil derfor foreslå, at det overvejes at udvide den foreslåede grænse for godtgørelsesbeløbet i den individuelle råderet ved boligsammenlægning.

Den kollektive råderet, jf. forslagets § 1, nr. 17.

Københavns Kommune har i de senere år både som ansøgninger og som beboerklager modtaget et stort antal henvendelser vedrørende boligorganisationernes gennemførelse af forbedringsarbejder i enkelte af en afdelings boliger.

Kommunen har på baggrund af disse henvendelser måttet konstatere, at boligorganisationerne både i henseende til betingelserne for arbejdernes gennemførelse, som er det lovforslagets § 17 b omhandler, og i henseende til lejberegningen, har anvendt en meget uensartet praksis, og vi er derfor særdeles positive over for, at der sker en præcisering af reglerne.

I bemærkningerne til forslaget er det forudsat, at forbedringsforhøjelsen falder bort, når det annuitetslån, der optages til finansiering af forbedringen, er tilbagebetalt.

Denne forudsætning synes ikke at være i overensstemmelse med de præceptive regler i almenlejeloven, der i kap. 3 om lejefastsættelse og lejeregulering fastslår:

at lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi (§ 9, stk. 2)

at ændringer i lejefordelingen skal godkendes af kommunalbestyrelsen (§ 9, stk. 4)

at lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 9, stk. 2 (§ 10, stk. 2)

at lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder fordeles som nævnt i § 10, stk. 2, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien (§ 10, stk. 4).

I de mange tilfælde, hvor forbedringsarbejder ikke medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien, må § 10, stk. 4, mest nærliggende fortolkes således, at lejen skal forhøjes med den brugsværdiforøgelse, der følger af forbedringsarbejderne, og at der følgelig skal ske en ændring af den indbyrdes brugsværdi efter § 9, stk. 4.

Dette synes også at have været lagt til grund i bemærkningerne til § 10 i det som L 29 den 22. oktober 1997 fremsatte forslag til lov om leje af almene boliger, hvor følgende (med vores understregninger) er anført:

Af § 10, stk. 1, fremgår, at lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, (balancelejen) samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændret lejefordeling, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Udgifter til forbedringer indgår på lige fod med andre udgifter i balancelejen.

Denne fortolkning har været anvendt af i hvert fald en boligorganisation, der bl.a. i forbindelse med fraflytninger har moderniseret de tomme boliger og efterfølgende har opkrævet forbedringsforhøjelser af de nyindflyttede lejere. Da de pågældende forhøjelser dels har været permanente og dels er blevet tillagt brugsværdien for de pågældende lejligheder, er der på denne måde på sigt sket en uheldig omfordeling af lejebetalingen imellem tidligere og nye beboere.

I boligorganisationernes ansøgninger om godkendelse til at forbedre tomme lejligheder eller lejligheder, hvor lejerne ønsker forbedringerne, forudsættes forbedringslejen at skulle opkræves som individuelt forbedringstillæg (tillægsleje), hvorved forstås:

at tillægget ikke ændrer den indbyrdes brugsværdi imellem afdelingens boliger, og at det derfor ikke får betydning ved lejeforhøjelser som følge af stigninger i afdelingens driftsudgifter, der fortsat fordeles efter den inden forbedringernes gennemførelse fastsatte fordelingsnøgle, og at tillægget bortfalder, når det lå, afdelingen har optaget til finansiering af forbedringen, er tilbagebetalt.

Kommunen er enig i, at der et praktisk behov for at godkende tillægsleje i situationer, hvor forbedringsarbejderne kun omfatter nogle af en afdelings boliger, og hvor forbedringsarbejderne, som f.eks. nyt køkken eller bad, er af en sådan art, at det såvel administrativt som i henseende til lejefordelingen vil være urimeligt at ændre den indbyrdes brugsværdi.

Da almenlejeloven som anført ovenfor ikke umiddelbart giver denne mulighed, hvilket også gælder ved aftaler med lejerne, jf. lovens § 4, skal man indstille, at der indføres en klar hjemmel til opkrævning af tillægsleje.

Bestemmelsen kunne som supplement til almenlejelovens § 10, stk. 4, eventuelt formuleres efter følgende skitse:

Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, der ikke permanent ændrer den indbyrdes brugsværdi for en afdelings boliger, opkræves som tillægsleje. Det samme gælder udgifter, som kun kan pålægges en del af en ejendom, jf. driftsbekendtgørelsens § 78.

Ved tillægsleje forstås,

at tillægget ikke ændrer den indbyrdes brugsværdi imellem afdelingens boliger og derfor ikke får betydning ved lejeforhøjelser som følge af stigninger i afdelingens driftsudgifter

at tillægget bortfalder, når det lån, afdelingen har optaget til finansiering af forbedringen, er tilbagebetalt.

Af ordene "efter lejerens ønske" i § 37 b første punktum synes at fremgå, at bestemmelsen ikke kan anvendes på tomme lejligheder. I de ansøgninger, Københavns kommune har modtaget, har næsten alle boligorganisationer medtaget muligheden for at forbedre tomme lejligheder, og der findes efter kommunens opfattelse ikke nogen afgørende begrundelse for, at dette skulle være udelukket.

Kommunen forudsætter, at det fortsat i henhold til § 37 vil være muligt at gennemføre forbedringsarbejder i tomme boliger.

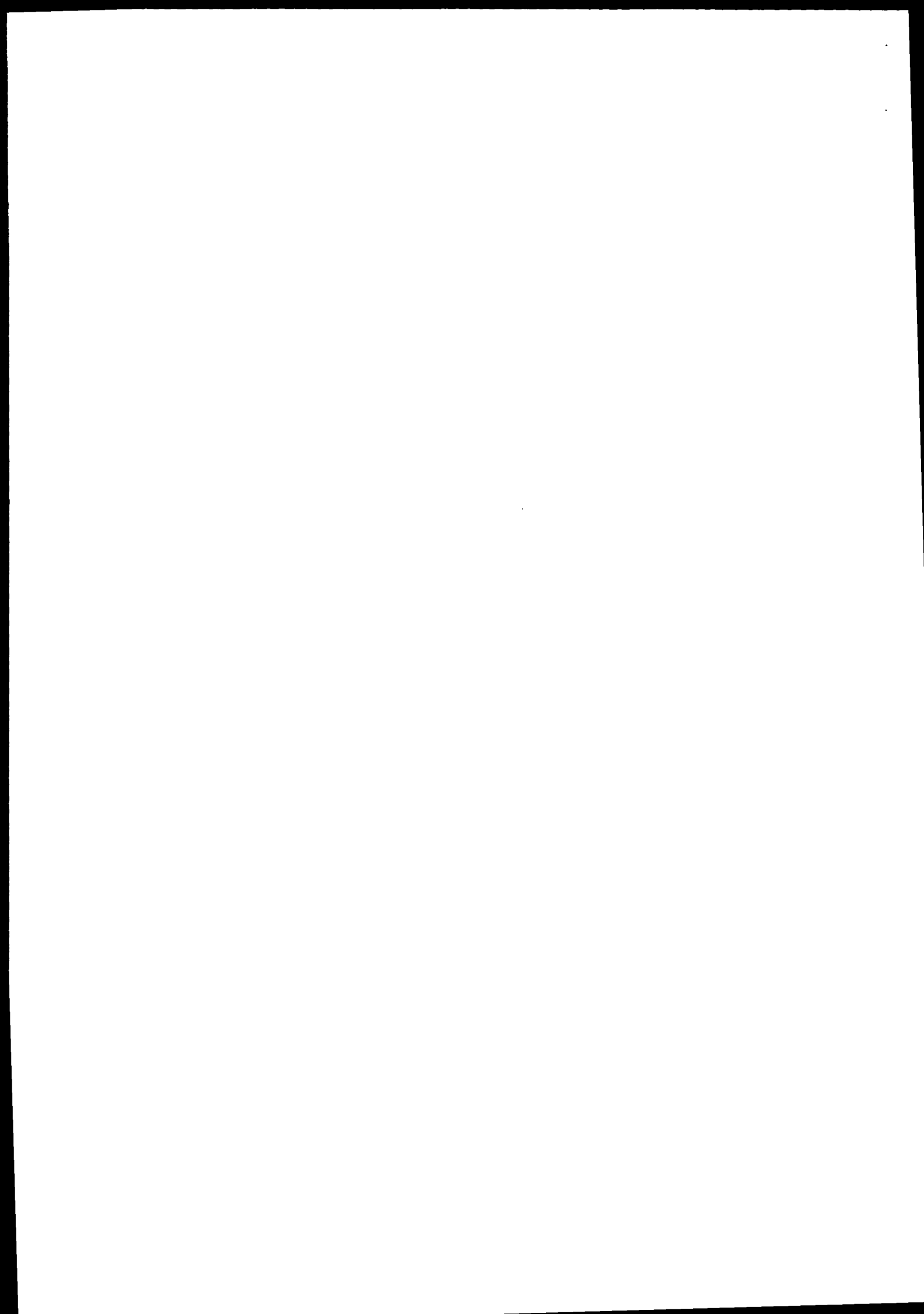
Kommunen forudsætter, at § 37 b suppleres med en bekendtgørelse, der bl.a. bør indeholde bestemmelser om hvilken leje, der kan opkræves i forbindelse med ordningen, herunder bestemmelser om låneydelse og om boligorganisationens mulighed for at opkræve et administrationsbidrag i forbindelse med lejeopkrævningerne.

Herudover bør bekendtgørelsen indeholde bestemmelser om, at det er boligorganisationen, der står for gennemførelsen af arbejderne, og – hvis dette tillades fraveget på enkelte punkter – meget præcise angivelser af disse fravigelser.

Kommunen skal til sidstnævnte oplyse, at en boligorganisation har tilladt, at lejerne selv kan stå for en del af arbejdet inden og efter det egentlige moderniseringsarbejde (f.eks. nedrivning af gammelt køkken og efterfølgende malerarbejde), mens en anden organisation har finansieret indkøb af køkkenelementer, som lederen herefter selv har monteret.

I en række af de klager, kommunen har modtaget om lejefastsættelse i forbindelse med forbedringsarbejder i enkelte lejligheder, har vi måttet konstatere, at de pågældende boligorganisationer – uanset at lejeforhøjelsen oversteg 1 pct. af lejen – ikke havde søgt kommunen om godkendelse efter almenlejelovens § 10, stk. 3.

Boligorganisationerne har forklaret dette med, at de ikke mente bestemmelsen gjaldt ved enkeltstående forbedringer.



Ved behandlingen af nogle af disse klager har kommunen besluttet, at man ikke efterfølgende vil godkende de pågældende lejestigninger.

Man skal på den baggrund bede ministeriet overveje, om § 10, stk. 3, skal suppleres med bestemmelser, der fastslår, hvad retsvirkningerne er, hvis kommunens godkendelse ikke opnås.

Indførelse af ordning med udslusningsboliger

Københavns Kommune er positiv over for forslaget om indførelse af ordning med udslusningsboliger.

Efter forslaget skal kommunen godtgøre lejeren forskellen mellem den leje m.v., som lejeren betaler boligorganisationen fratrukket individuel boligstøtte (nettohuslejen), og lejerens hidtidige betaling for boformen omfattet af servicelovens §§ 91, 93 eller 94.

Københavns Kommunes finder dog, at kommunen bør have adgang til at opkræve normal leje i udslusningsfasen. I modsat fald vil resultatet være, at lejerens husleje sættes op i samme øjeblik den sociale støtte ophører. Der vil dermed være skabt et økonomisk incitament til at fastholde støtten uanset konkret behov.

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

Lovområdet vedr. støttet byggeri er omfangsrigt og til tider kompliceret. Københavns Kommune ser derfor positivt på enhver regelforenkling og modernisering af området. I den forbindelse skal man henlede opmærksomheden på, at kommunen tidligere har rettet henvendelse til ministeriet angående de eksisterende selvejende institutioners mulighed for at opnå kommunal garanti for lån til brug for finansiering af vedligeholdelses-, forbedrings- og moderniseringsarbejder, hvortil der ikke er henlagt og hvortil der ikke er ansøgt om støtte via mulighederne i fx almenboliglovens § 100. Man skal derfor foreslå, at der tilvejebringes en hjemmel for meddelelse af kommunal garanti i de tilfælde, hvor en institution ønsker at optage realkreditlån til finansiering af vedligeholdelses-, forbedrings- og moderniseringsarbejder, og hvor institutionen ikke har egne midler til rådighed.

Københavns Kommune har ikke yderligere bemærkninger til forslaget..

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard

/ Troels Kristensen

Socialministeriet
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

/BRK

14. august 2003
korrigeret 17. december 2004

Vedr.: Forslag om ændring af almenboligloven

1. Landsbyggefonden arbejder for tiden med IT-omlægninger. I forbindelse med forenkling af opkrævningsprogrammet vedrørende de pligtmæssige bidrag (A og G-indskud) skal fonden foreslå, at bestemmelsen i almenboligloven § 82, stk. 2, sidste pkt. ophæves.

Det nævnte pkt. er affattet således: "Det kvartårlige beløb afrundes nedefter til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 10". Bestemmelsen var naturlig i de oprindelige manuelt baserede administrative systemer. I dag giver bestemmelsen imidlertid anledning til en del unødvendigt arbejde ved korrektion af beregninger.

Afrunding til hele kroner efter sædvanlige regneregler antages ikke at kræve særlig lovhjælp.

2. (Gennemført)

Landsbyggefonden er parat til nærmere drøftelse af forslagene, hvis der er behov herfor.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Birger R. Kristensen

ERHVERVS- OG BØRNSTYRELSEN	
Mødt.	17/12/2004
Dato	
J. nr.	10-5211-51
Akt. nr.	28
Sagsbeh.	10F

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
E-post: lbf@lbf.dk
Hjemmeside: www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

ERHVERVING OG PRODUKTION	
Modt dato	5/1-2005
Kopi	15-5211-51
Bl.	28
Arkiv	708

Landsbyggefonden

Vor ref.

Deres ref.

Dato

/BRK

17. december 2004

Vedr.: Høringsvar, - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. 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.)

Landsbyggefonden har modtaget forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., 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.) til høring.

Landsbyggefonden har følgende bemærkninger:

Nr. 5

Sidste punktum bør formuleres således: "Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af institutionernes regnskabsoplysninger."

Nr. 6

Der bør fastsættes overgangsregler for de bebyggelser, der har modtaget tilsagn, men hvor byggeriet ikke er afleveret eller samtlige andele er solgt.

Nr. 8

Efter de gældende regler sker der ikke afhændelse fra en afdeling af en almen boligorganisation til en anden, men i stedet lægges de to eller flere afdelinger sammen. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at der i sådanne situationer skal ske en afhændelse med betaling af overdragelsessum m.v. Det foreslås derfor, at stk. 2 formuleres således:

" Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelse tillige godkendes af socialministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution eller efter § 116, stk. 2.«

Nr. 17

Bestemmelsen bør have § 38.

Nr. 23

"serviceloven" bør erstattes af "lov om social service".

§ 92, stk. 2, §129, stk. 1. m.v. bør overvejes ændret med ny betegnelse for lønindeks.

Nr. 30

Ændringen indebærer, at fonden ikke længere kan yde støtte efter § 92, stk. 3, 1. pkt. til almene ungdomsboliger, der ejes af en almen boligorganisation. Det har efter fondens opfattelse ikke været hensigten og bestemmelsens første punktum bør derfor ikke ændres. I så fald vil fonden kunne yde støtte til samtlige almene ungdomsboliger, herunder også selvejende almene ungdomsboliger.

Nr. 32

Er det hensigten, at selvejende almene ungdomsboligers bruttoetageareal må overstige 50 m²? I modsat fald skal § 109, stk. 3 også finde tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdomsboliger.

Nr. 37

I forbindelse med udmøntningen af reglerne om udbud af bygherrerollen blev det i bekendtgørelsen herom fastsat, at tilsagnet meddeles til driftsherren. Loven bør derfor bringes i overensstemmelse hermed.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til nr. 8 - 11

Efter fondens opfattelse udtrykker teksten i 3. afsnit, 3. og 4. pkt., ikke helt den gældende ret, hvorefter der bl.a. består dispositionsfondsforpligtelse vedrørende nettoprovenu ved afhændelse. Det foreslås, at de 2 sætninger udgår.

Hvis der er behov for det, er fonden parat til nærmere drøftelse af ovenstående.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN


Birger R. Kristensen


Gorm Nilsson



17. december 2004

Socialministeriet
C/O Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt 17/12-2004	Kopi
Dato	
J. nr. B-5211-51	
Akt. nr. 32	108

Vedr.: Høring over lovforslag til Lov m 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Lovforslaget har følgende hovedelementer:

1. Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner
2. Øget råderet
3. Indførelse af ordning med udslusningsboliger
4. Puljer og bemyndigelse til ministeren
5. Forskellige ændringer som led i regelforenklings og modernisering samt tekniske ændringer af redaktionel og præciserende art

Vedr.: Øget råderet

Lejernes LO har mange gange anmodet folketinget om at forbedre både den kollektive og den individuelle råderet for lejerne i almene boliger.

Når det gælder den kollektive råderet forslås det af socialministeren, at en almen boligafdeling kan give afdelingens lejere mulighed for efter eget valg at få foretaget forbedringer, som afdelingen finansierer ved låneoptagelse, og som udføres af boligorganisationen. Lånet inkl. omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid. Det forslås, at finansieringen sker med annuitetslån, der har en maksimal løbetid på 20 år. I de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække, f.eks. visse elektroniske løsninger, forudsættes der optaget lån med en kortere løbetid, således at lånet er tilbagebetalt, når installationen er forældet.

Det er afgørende, at boligerne fortsat vil kunne udlejes som almene boliger. Forbedringerne må ikke medføre huslejeforhøjelser, der i praksis betyder, at dette kun vanskeligt kan lade sig gøre. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutning om at åbne for denne type af forbedringer, og boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis det vurderes, at de deraf følgende huslejeforhøjelser vil vanskeliggøre udlejning som almen bolig. Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser, der overstiger 1 pct. af den gældende leje.

Muligheden for individuelle forbedringer efter almenboligloven omfatter således kun de almene boligafdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter, at den skal gælde.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

www.lejerneslo.dk

Lejernes LO mener, at det for en række forbedringer vil være rimeligt at anlægge en levetid, der er længere end 20 år.

F.eks. er det anerkendt af Landsretten inden for det private udlejningsområde, at levetiden for fjernvarmeanlæg eller lign. kan sættes til 30 år.

Det er ligeledes urimeligt, at lejerne skal være tvunget til at finansiere forbedringer i boligen med lån, der løber i kortere løbetid, end private parcelhusejere, som kan finansiere deres forbedringer med 30 årig lån.

Lejernes LO finder det heller ikke rimeligt, at boligorganisationen skal godkende afdelingsmødets beslutning. Frygten for, at forbedringerne fører til udlejningsvanskeligheder vil blive imødegået af den ansvarlighed, der findes hos lejerne i de enkelte afdelinger. Det er trods alt lejerne i de enkelte afdelinger, der skal betale højere husleje, hvis der på grund af for høje huslejer opstår udlejningsvanskeligheder i bebyggelsen. Der er således ingen grund til at antage, at forbedringsaktiviteten vil gå over gevind.

Vedr.: Individuel råderet

Den individuelle råderet er som nævnt reguleret i den almene lejelov og driftsbekendtgørelsen. Socialministeren foreslår en række mindre ændringer af den almene lejelov med henblik på at forbedre og udvide denne ret, ligesom driftsbekendtgørelsen vil blive ændret med henblik herpå.

Samlet set er det socialministerens hensigt at gennemføre følgende ændringer i den individuelle råderet:

- Grænsen for godtgørelse forhøjes fra de nuværende 43.911 kr. til 100.000 kr. (2004-niveau)
- Afskrivningsperioden ændres fra de nuværende 10 år til en periode, der modsvarer forbedringens forventede holdbarhed, dog således at forbedringen afskrives over mindst 10 og højst 20 år
- Positivlisten over tilladte forbedringer ophæves, og alle forbedringer bliver tilladt
- Bestemmelserne om bundfradrag og mindsteudbetalingsbeløb ophæves
- Bestemmelsen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder, ophæves

Muligheden for at installere hårde hvidevarer som led i råderetten ophæves. Der gives tilladelse til at opsætte skillevægge og til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge.

De gældende regler i almenboligloven, de foreslåede nye regler i denne lov og reglerne om den individuelle råderet regulerer herefter udtømmende den generelle adgang for lejerne i almene boliger til at få foretaget eller selv foretage forbedringer i det lejede.

Lejernes LO er ikke enige i, at hårde hvidevare skal falde ud af råderetsbestemmelserne og i stedet omfattes af lejerens almindelige installationsret.

Ændringen betyder, at lejeren ikke kan få godtgørelse for opvaskemaskine, køleskab eller komfur ved fraflytning, men må tage sine hårde hvidevare med.

Det vil stille lejeren væsentlig anderledes end ejerlejlighedsindehavere, parcelhusejere eller andelsboligindehavere, som alle i overdragelsesprisen kan indregne værdien af hårde hvidevare.



Derimod finder Lejernes LO, at det i lovforslaget bør præciseres, at såfremt en lejer siger nej til at flytte ind i en gennem disse bestemmelser forbedret bolig, fordi den bliver for dyr, mister vedkommende ikke sin plads på ventelisten.

Der savnes således en reel begrundelse for, at lejerne i almene boliger skal forskelsbehandles på dette område.

Vedr.: andre ændringer herunder mulighed for ommærkning af ældre- og handicapegnede familieboliger til almene ældreboliger

Som det anføres i bemærkningerne til lovforslaget er det allerede muligt at ommærke almene boliger inden for de tre boligtyper: Familie-, ungdoms- og ældreboliger, hvis en række generelle krav til boligernes størrelse og indretning m.v. overholdes. Ommærkning giver kommunerne mulighed for at ændre sammensætningen af de forskellige boligtyper i overensstemmelse med de lokale boligbehov hos borgerne.

Kommunerne kan dog ikke ommærke almene ældre- og handicapegnede *familieboliger* til almene *ældreboliger* uden at foretage en ombygning. Der er imidlertid eksempler på familieboliger, der allerede opfylder indretningskravene i § 110 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (almenboligloven) og arbejdsmiljølovens krav til indretning m.v., og dermed uden ombygning vil kunne ommærkes til almene ældreboliger.

Det foreslås derfor af ministeren, at almenboligloven ændres, så kommunalbestyrelsen gives adgang til at foretage ommærkning af almene familieboliger til almene ældreboliger uden ombygning, hvis boligerne opfylder indretningskravene i § 110 i almenboligloven og arbejdsmiljølovgivningens krav m.v.

Lejernes LO skal gøre opmærksom, at kommunerne omdanner flere og flere almene familieboliger til ældreboliger. Ligeledes gælder, at en større og større andel af støtten til alment boligbyggeri nu går til almene ældreboliger frem for til almene familieboliger.

Samlet set fører det til, at en større andel end hidtil af midlerne til at støtte almindelige indkomsters boligforbrug overføres til at støtte ældres boligforbrug.

I mange kommuner anvendes ældreboliger som boligtilbud til ældre i parcelhuse og ejerlejligheder. Under hensyn til, at denne gruppe af befolkningen realiserer en meget stor friværddi ved salg af ejerboligen bør det boligpolitisk tilrettelægges således, at den første ældrebolig for disse ældre bliver en andelsbolig, hvor egenbetalingen er større end en ældrebolig.

Ældreboliger bør på grund af deres høje støtteandel af offentlige midler målrettes til ældre, som ikke har mulighed for at erhverve en mindre andelsbolig eller lign.

Desværre har Lejernes LO ikke kendskab til, om der foreligger konkret talmateriale, der kan belyse denne problemstilling.

Organisationen skal derfor anmode socialministeren om at fremskaffe oplysninger herom, således at et mere optimal og fordelingsmæssig mere retfærdig forbrug af de offentlige støttemidler kan fremmes.

Med venlig hilsen



Klaus Hansen
Formand Lejernes LO

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerup Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

8. december 2004

Høringssvar vedr. forslag til lov om almene boliger.

Pårørendeforeningen af 1998, de sindslidendes netværk, afgiver hermed høringssvar på det fremsendte lovforslag. Vort høringssvar fokuserer primært på forslaget om udslusningsboliger.

- 1) Side 14, afsnit 2 og 3: Vi finder det ikke hensigtsmæssigt at aftalen mellem en boligorganisation og en kommune skal være frivillig for parterne. Da man inden for psykiatriområdet prioriterer at den sindslidende bør kunne opholde sig i sit oprindelige nærmiljø, bør forslaget tage hensyn hertil.
- 2) Side 14, afsnit 5: Vi forudsætter at anvisningsmyndigheden, som led i en eventuel tilbagevisitering, har inddraget nødvendig faglig psykiatrisk ekspertise.
- 3) Side 14, afsnit 7: Vi finder det betænkeligt at lejer af en udslusningsbolig ikke kan udvide sin husstand uden godkendelse. Hensynet til den sindslidendes mulighed for resocialisering bør veje tungere end hensyn til boligorganisationen.
- 4) Side 17.: Vi er af den opfattelse, at et skønnet antal udslusningsboliger på 150 boliger er sat for lavt. Vi skønner at behovet vil være det dobbelte.
- 5) Side 25, afsnit 8: Se vor bemærkning under vort punkt 1
- 6) Side 29, afsnit 3: Se " " " " " 3

Venlig hilsen
Pårørendeforeningen af 1998


Kaja Neumann

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. Dato	19/12-04
Kopet til	..
nr.	15-52/11-51
Akt nr.	13
Logsbil.	CPF

PÅRØRENDEFØRENINGEN af 1998
de sindslidendes netværk
Nørre Søpark, Rymsgade 17, kld., 2200 København N
Tlf.: 70 20 06 09 Fax 35 35 07 41
Mail: pf1998@mail.dk

Socialministeriet
c/o Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Svar: PAR

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt. 17/12-2004	Kopt
Dato	11
J. nr. 15-5211-51	
Akt. nr. 23	
Udsær.	108

2004-12-17 410/45 KM/lht

Vedr.: Deres journal B-5211-51

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love

Tak for høringsbrev af 2004-12-01.

ad pkt. 1 – nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner

Det hilses velkommen, at der etableres rammer for opsparing og henlæggelser bl.a. til vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer.

På baggrund af det foreliggende materiale er det ikke muligt umiddelbart at afgøre om de selvejende ungdomsboliger vil udgøre et offentligt retligt organ i relation til EU-lovgivningen, således at etablering i form af byggeri og dertil hørende tjenesteydelser skal følge EU's udbudsregler, såfremt tærskelværdierne overskrides. Det er i alle fald klart, at sammensætningen af bestyrelsen ikke medfører, at de selvejende ungdomsboliger bliver en ordregivende myndighed, idet de kommunale myndigheder alene har en tredjedel af pladserne i bestyrelsen. Spørgsmålet er imidlertid om kommunernes tilsynsforpligtelse og støttens størrelse medfører, at de selvejende ungdomsboliger er at betragte som et offentligt retligt organ.

ad pkt. 2 – øget råderet

Såvel den kollektive som den individuelle råderet kan medføre, at de enkelte lejemaal i en bebyggelse vil komme til at afvige fra hinanden i en sådan grad, at der på et senere tidspunkt kan opstå vanskeligheder med at få en generel og acceptabel standard for bebyggelsen.

Endvidere vil det være nødvendigt for at sikre kvalitet i ombygningerne, at der stilles krav til, hvorledes ikke mindst den individuelle råderet kan udøves. Der tænkes her ikke blot på, at lejeren kan være "selvbygger", anvendelse af sort arbejdskraft m.v., men også at der foreligger et gennemarbejdet projekt, der sikrer en både lovlig og teknisk forsvarlig gennemførelse.

ad pkt. 3 – indførelse af ordningen med udslusningsboliger

Ingen bemærkninger.

ad pkt. 4 – pulje og bemyndigelse til ministeren

Ingen bemærkninger.

ad pkt. 5 – forskellige ændringer som led i regelfinansieringen

Vi har ingen bemærkninger til punkterne A-G.

Det vil være hensigtsmæssigt, at samtlige de love, som nu skal ændres gennemskrives, således at man ikke i flere tempi skal lede efter bestemmelserne i love, som indfører ændringer i gældende love.

Med venlig hilsen

Keld Møller



REALKREDITRÅDET

Pr. e-mail: nyetableringbst.dk

Socialministeriet
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt	7/12-2004
Dato	
J. nr.	10-5211-51
Akt nr.	31508
Ejendoms	

16. december 2004
E 140 - gk

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv., 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 ungdomsboliginstitutioner mv.)

Tak for det modtagne høringsudkast af 1. december 2004. Realkreditrådet har følgende bemærkninger hertil:

Ad punkt 7 - § 27 i almenboligloven

a. § 27, stk. 2 sammenholdt med stk. 1

Efter stk. 1 i § 27 er hovedreglen, at kommunalbestyrelsen skal godkende det, når almene boligorganisationer afhænder deres ejendomme. Der er dog bl.a. følgende undtagelse:

Når en almen boligorganisation er bygherre, men ikke driftsherre, og derfor skal overdrage det færdige byggeri til driftsherren, jf. § 116, stk. 2, er kommunalbestyrelsens godkendelse ikke nødvendig

§ 27, stk. 2 omhandler imidlertid en yderligere godkendelse ("...skal afhændelse tillige godkendes af..."), nemlig når ejendommen indeholder almene boliger. Her finder Rådet, at "eller efter § 116, stk. 2" er overflødig og bør udgå.

b. § 27, stk. 5, sidste punktum

Sidste punktum omhandler alene overdragelse af de kommunale eller amtskommunale ældreboliger, der er realkreditfinansieret. Det foreslås derfor, at der til sidst tilføjes, "...almen institution, jf. dog stk. 6".

c. § 27, stk. 6.

1. punktum handler alene om overdragelse af de kommunale eller amtskommunale ældreboliger, der er finansieret i KommuneKredit. Af hensyn til klarheden foreslås følgende tilføjelse:

"...beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffessummen....".

Sammen med henvisningen til §§ 118-119 er der herefter ingen tvivl.

d. Bemærkningerne til § 27 (udkastets side 22-23, til nr. 8-11)

Realkreditrådet finder det er vigtigt, at det her fremgår klart:

- At § 27, stk. 4, sidste punktum omhandler overdragelse af almene ældreboliger til en kommune eller amtskommune
- At § 27, stk. 5, sidste punktum omhandler overdragelse af almene ældreboliger fra en kommune eller amtskommune og - som nævnt ovenfor - ældreboliger, der er realkreditfinansieret
- At § 27, stk. 6 ligeledes omhandler overdragelse af almene ældreboliger fra en kommune eller amtskommune og - som ligeledes nævnt ovenfor - ældreboliger, der er finansieret i KommuneKredit.

Der foreslås derfor følgende ændringer i bemærkningerne:

Side 22, næstsidste afsnit, 2. punktum

"Det foreslås i § 27, stk. 4, sidste punktum, at ved afhændelse af almene boliger til en kommune eller amtskommune med henblik på anvendelse som almene ældreboliger kan..."

Side 22, sidste afsnit, 1. punktum

"Det foreslås desuden i § 27, stk. 5, sidste punktum, at overdragelse af kommunale og amtskommunale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller en selvejende almen institution ligeledes kan ske til indestående belåning, når ældreboligerne er finansieret ved optagelse af realkreditlån mod pant i ejendommen."

Side 22, sidste afsnit, 2. punktum

"I § 27, stk. 6 foreslås det, at der tages højde for kommunale og amtskommunale almene ældreboliger, der er finansieret med lån i KommuneKredit, som ikke har pant i ejendommen".

Ad punkt 55 - § 160 d, stk. 2 og § 160 j, stk. 3

Efter punkt 55 ophæves §§ 160 b - 160 d og §§ 160 f - j m.fl.

Realkreditrådet finder imidlertid, at der fortsat er behov for den hidtidige bestemmelse i § 160 d, stk. 2 om, at andelsboligforeningen på forlangende skal give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold, såfremt disse efter kommunalbestyrelsens skøn kan indebære risiko for udløsning af den kommunale garanti (jf.

nuværende § 160 d, stk. 1.). Bestemmelsen bør medtages med ændret formulering, idet § 160 d, stk. 1 ophæves.

Ligeledes finder Realkreditrådet, at bestemmelsen i den nuværende § 160 j, stk. 3 - bestemmelsen om, at såfremt en andelsboligforening (som nævnt i § 160 j, stk. 1) opløses, har de hidtidige andelshavere ret til at blive boende som lejere, og at udlejerens da kan forlange, at der af andelsindskuddet tilbageholdes et beløb svarende til indtil 3 måneders leje som depositum samt et beløb på indtil 3 måneders forudbetalt - bør bibeholdes af brugerhensyn, men med ændret formulering, idet § 160 j, stk. 1 ophæves.

Med venlig hilsen

Gunna Kunckel

SBS § 94 Sekretariatet
Bryllevvej 20 – 5250 Odense SV
Tlf. 65 96 12 82 Fax. 65 96 37 06

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
e-mail: kommunalreform@sm.dk

St. Dannesbo den 4. januar 2005

ERHVERVS- OG BOLIGFYRESEN	
Modt. 5/1-2005	Kopi
Date 5/1-2005	U
J. nr. 12-2211-51	
Afd. nr. 30	FOE
E-mail	

Høringssvar vedrørende "lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v."

Det er med stor interesse vi i SBS-§ 94 har fulgt tilblivelsen af disse lovændringsforslag. Som det vil fremgå af dette høringsforslag, er vores fokus navnlig rettet mod § 63 hvorefter den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, samt at kommunalbestyrelsen kan overlade anvisningsretten til de nævnte boliger til amtsrådet.

På nuværende tidspunkt er der rundt om i landet gode erfaringer med oprettelsen af et begrænset antal amtskommunale udslusningsboliger, administreret og drevet af nogle af landets boformer. Udover succeserne ved disse boliger har der dog vist sig problemer med, at lejeren af en sådan udslusningslejlighed ikke har kunnet beholde den. Efter endt udslusningsperiode (typisk max 1 år) har lejeren været nødt til at finde en anden lejlighed på almindelige lejevilkår og på denne måde skulle starte delvis forfra.

Denne lovgivning giver mulighed for ro og kontinuitet i hele udslusningsforløbet og giver mulighed for at lejermålet (med de nødvendige særaftaler), stille og roligt kan glide over i et lejemål på helt almindelige vilkår.

Besværlighederne kan desværre let opstå ved at mange instanser skal involveres før udslusningsboligen kan etableres. Først skal boformen og dermed også amtsrådet være indstillet på at gøre brug af denne udslusningsmulighed. Dernæst skal både boligforening og kommunalbestyrelse være indstillet på at stille de nødvendige ledige lejemål til disposition. Dernæst skal kommunalbestyrelsen overlade anvisningsretten til amtsrådet og til sidst skal brugeren (den kommende lejer) motiveres for at starte udslusningsforløbet. Mange ting kan glippe eller kræve sin tid i et sådant forløb, men dette kan jo så blive en alle tiders afprøvning af koordinationsevnen mellem flere offentlige instanser.



STYRELSEN FOR SOCIAL SERVICE
SOCIALMINISTERIET

Socialministeriet
Att.: Carsten Pingel

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Indg. Dato	17/12-2004
Kopi til	
J. nr.	15-5211-55
Art. nr.	37
Ansvarlig	JOF

17. december 2004

Journalnr.: 092-12

Svar på høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.

Styrelsen for Social Service har ingen kommentarer eller forslag til ændringer til det af 1. december 2004 fremsendte 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 ungdomsboliger m.v.)

Med venlig hilsen

Jørgen Løkkegaard

Ungdomsboligrådet

Den 17. december 2004

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høringssvar til lovforslag om nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner m.v.

Ved e-mail af 6. december 2004 har Socialministeriet bedt Ungdomsboligrådet om bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Forslaget giver Ungdomsboligrådet anledning til følgende bemærkninger:

Med hensyn til det element i lovforslaget, der vedrører *selvejende almene ungdomsboliginstitutioner*, er det rådets opfattelse, at man med fordel kunne overveje at gøre fælles anvisning af boligerne obligatorisk, eller subsidiært at give kommunerne mulighed for at træffe beslutning om, at boligerne skal være omfattet af fælles anvisning. Som forslaget foreligger, vil boligerne være omfattet af reglerne for almene ungdomsboliger, hvorefter fælles anvisning kan ske efter aftale mellem boligorganisation og kommune.

En regel om at gøre fælles anvisning af boligerne obligatorisk, vil svare til de bestemmelser, der i dag gælder for udlejningen af 80 pct. af de støttede private ungdomsboliger. Hvis der i stedet gives kommunerne mulighed for at træffe beslutning om, at boligerne skal være omfattet af fælles anvisning, vil bestemmelserne svare til, hvad der gælder for de eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner.

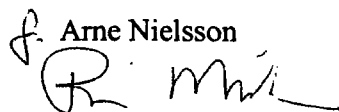
Det er generelt rådets opfattelse, at udlejningen af ungdomsboliger i størst mulig grad bør ske gennem fælles anvisning. Derved sikres, at udlejningen sker koordineret og med størst mulig grad af gennemsigtighed. Rådet skal derfor anbefale, at det sikres, at der ved udlejningen af de nye boliger så vidt muligt gøres brug af fælles anvisning.

Ungdomsboligrådet har i øvrigt ingen bemærkninger til forslaget om at give mulighed for etablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner. Rådet kan dog være i tvivl om, hvor stort et behov der vil være for den foreslåede boligtype.

Med hensyn til det element i lovforslaget, der vedrører *øget råderet*, finder Ungdomsboligrådet det positivt, at beboernes muligheder som foreslået udvides.

Rådet står til disposition, hvis der er behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen

f. Arne Nielsson


ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Modt. Dato	20/12-2004
J. nr.	10-5211-51
Akt. nr.	16
Sagsbeh.	CPI

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Carsten Pingel (EBST)
Sendt: 2. december 2004 15:53
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: VS: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: VE-Leverandøerne [mailto:ve.leverandoererne@ve-leverandoererne.dk]

Sendt: 2. december 2004 10:36

Til: Carsten Pingel (EBST)

Emne: SV: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)

Kære Carsten Pingel,



mage001.gif (2
KB)

Vi har ikke umiddelbart nogen kommentarer til det fremse

Med venlig hilsen

H.H. Hallager

ERHVERVS- OG		LIGSTYRELSEN	
Modt dato	2/12 2004	Kopli til	
J. nr.	B-5211-51		
Akt. nr.			47-708
Søgebeh.			

Vestre Landsret
Præsidenten



Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt	Kopi
Dato 17/12-2004	III
✓ Til 15-5211-51	
F. n. nr. 36	GOF
U. nr.	

J.nr. 40A-VL-60-04
Den 14/12-2004

I et brev af 1. december 2004 – modtaget pr. e-mail – har Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til 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 ungdomsboliginstitutioner m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke finder anledning til at udtale sig om forslaget.

Dette svar er efter anmodning alene sendt pr e-mail til nyetablering@ebst.dk.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen



Ældremobiliseringens sekretariat Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44
www.aeldremobiliseringen.dk

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

ERhvervs- og Poligstyrelsen	
Modt	17/12-2004
Dato	
Kopi	
Titel	
№	B-5211-51
Postnr.	33
Telefon	708

16. december 2004

Vedr. Høring over 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 ungdomsboliginstitutioner mv.) J.nr. B-5211-51

Socialministeriet har ved mail af 1. december 2004 fremsendt ovennævnte forslag til høring med svarfrist 17. december 2004.

Ældremobiliseringen har ingen bemærkninger til de foreslåede ændringer, idet de foreslåede ændringer alene kan medføre beskedne ændringer på ældreområdet.

Med venlig hilsen

Knud Kingo Christensen
Formand for Ældremobiliseringen

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

Ældremobiliseringen består af: Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Den fynsk/jyske Sammenslutning af Pensionistforeninger - Omsorgsorganisationernes Samråd - LO Faglige Seniorer og Pensionisternes Samvirke

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Mette Olsen (DEP)
Sendt: 16. december 2004 12:59
Til: Nyetablering (EBST)
Emne: VS: Høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.)



mage001.gif (2
KB)

Økonomi- og Erhvervsministeriet har ingen bemærkninger til høring over forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt andre love (Nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner m.v.).

Med Venlig Hilsen

Mette Olsen
Kontorfuldmægtig
Økonomi- og Erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. dir.: 33 92 36 92
E-mail: meo@oem.dk
Fax dir.: 33 92 30 04

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
✓ at dato	16/12-2004
Kopi til	15-5211-51
	48 FOF

Tom Frederiksen (EBST)

Fra: Anna Melgaard Knobal [ANK@oes.dk]
Sendt: 13. december 2004 10:56
Til: Nyetablering (EBST)
Cc: Søren Clausen; Inge Lise Hansen
Emne: Høring over forslag til lov om ændring af lov om alm. boliger m.v. (nyetablering af selvejende ungdomsboliginstitutioner)

Socialministeriet
Att: Tom Frederiksen / Carsten Pingel

Vi har den 1. december 2004 modtaget ovennævnte lovforslag til høring. Vi har gennemgået forslaget og har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Anna Knobal
Chefkonsulent

Tlf.: 33 92 90 01
Mail: ank@oes.dk

Økonomistyrelsen-Logo

Økonomistyrelsen
Landgreven 4
Postboks 2193
1017 København K

Tlf.: 33 92 80 00
Mail: oes@oes.dk
Web: www.oes.dk

ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN	
Mødt. Dato	13/12.2004 Kopt til
J. nr.	10-5211-55
Akt nr.	43 708
Sagsbeh.	