

Socialministeriet
Almene boliger
J.nr. B-5211-51
pel/bif/ebn/mej/kll/jaj

23. november 2005

Høringsnotat vedrørende

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) (L 70).

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden den 10. til 17. november 2005 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amtsrådsforeningen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byfornyleskonsulenterne A/S, Byfornylsesrådet, Byggematerialeindustrien, Byggherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggesocietetets Byfornylsesudvalg, By og Bolig, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Skatteborgerforening, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forvaltningshøjskolen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Frederikberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, IC Byfornyelse, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Integrationsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Kulturarvstyrelsen, Københavns Kommune, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Danske Arkitektvirksomheder, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SKAT, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Sundhedskartellet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

Advokatrådet, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Finanstilsynet, Frederiksberg Kommune, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Landsbyggefonden, SKAT og Økonomistyrelsen har meddelt, at de ikke finder anledning til at udtale sig eller ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Kommenteringen på de væsentligste hovedelementer i høringssvarerne er samlet i nedenstående overskrifter.

2. Generelle holdninger til lovforslaget

Der er generelt en positiv holdning til hovedparten af lovforslagets elementer. Det gælder de afsatte midler til renovering og til en social og forebyggende indsats, herunder til mulighederne for huslejenedsættelser. Det gælder endvidere forslaget om salg af almene boliger i problemramte områder, om end en række svar indeholder kritiske bemærkninger til dele af forslaget, jf. neden for. Der er desuden positiv holdning til forslagene vedr. fremme af fraflytning, udlejning til erhverv, modernisering af sideaktivitetsreglerne, etablering af en boligportal samt forslagene vedr. byggeriets effektivitet og kvalitet.

Der er derimod generelt en negativ holdning til forslaget om Landsbyggefondens refusion af udgifterne til ydelsesstøtte.

En række høringssvar udtrykker tilfredshed med, at der igangsættes et udredningsarbejde om fremtidsperspektiverne for den almene sektor og ønsker til at blive inddraget i arbejdet. Det gælder *Akademisk Arkitektforening, BAT-kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Dansk Byggeri, Kommunernes Landsforening* og *Københavns Kommune*.

Kommentar:

For så vidt angår det sidstnævnte, indgår det i aftalen, at der skal gennemføres et udredningsarbejde med henblik på at skabe et grundlag for fastlæggelsen af den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler. Formålet er at analysere mulighederne for fortsat at øge den almene sektors selvfinansiering, herunder at analysere mulighederne for at føre den almene sektor helt eller delvist over i en økonomisk mere selv bærende konstruktion. Herunder skal udredningsarbejdet belyse den fremtidige balance mellem anvendelsen af sektorens midler til nybyggeri, renovering og andre indsatser i det eksisterende byggeri.

Der nedsættes en tværministeriel arbejdsgruppe, som skal aflægge rapport inden 1. juni 2006, således at udredningsarbejdet kan danne grundlag for indgåelse af en længevarende aftale.

Der nedsættes samtidig en følgegruppe bestående af repræsentanter for boligorganisationerne, kommunerne, lejerne og faglig ekspertise. Følgegruppen vil løbende blive inddraget i udvalgets arbejde, ligesom udvalget vil gennemføre en ekstern høring før færdiggørelse af den endelige rapport. Der er således lagt op til, at alle relevante parter bliver inddraget i arbejdet.

3. Refusion af statens udgifter til nybyggeri

BAT-kartellet mener, at midlerne i Landsbyggefonden er lejernes retmæssige ejendom og kan derfor ikke støtte den foreslåede refusion af udgifterne til ydelsesstøtte.

Boligselskabernes Landsforening (BL) finder det uacceptabelt, at der foreslås en fortsættelse af den massive overførsel af Landsbyggefondens midler til aflastning af statsfinanserne. *BL* understreger, at der er tale om en urimelig fordelingspolitik, som også er uholdbar set i forhold til behovet for renovering og forebyggelse af ghettoisering i de kommende år.

Danmarks Lejerforeninger finder, at der ikke i grundloven er hjemmel til at beslaglægge Landsbyggefondens fremtidige indtægter til finansiering af nybyggeri.

Dansk Byggeri opfordrer til at overveje finansieringen af nybyggeri og renovering i fremtiden, således at der er midler til at sikre en god vedligeholdelse samtidig med at der bygges nye boliger.

Københavns Kommune er betænkelig ved, at Landsbyggefondens midler anvendes til at finansiere nybyggeriet og frygter, at det vil udskyde en række renoveringer, som er afgørende for sektorens konkurrenceevne.

Ældreboligrådet finder, at det vil være betænkeligt, hvis finansieringen overlades til den almene sektors selvfinansiering, idet der så vil være risiko for, at det vil kunne begrænse mulighederne for nybyggeri af ældre- og plejeboliger.

Ældresagen finder det vigtigt, at Landsbyggefonden også på længere sigt vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser med hensyn til renovering m.v. af den almene sektor.

Kommentar:

Det har helt fra den første lov om støtte til boligbyggeri i 1933 været et hovedformål, at det almennyttige byggeri på længere sigt gradvist skulle gøres selvfinansierende.

Som følge heraf har det været et grundlæggende princip, at lejebetalingen ikke reduceres, når de oprindelig prioritetslån udløber. I stedet opsamles den del af lejebetalingen, som tidligere blev indbetalt på lånene i boligorganisationens byggefond og fra 1994 i dispositionsfonden. Hensigten var, at disse likvide midler ved udamortisering af lån skulle anvendes til nybyggeri og modernisering af ældre ejendomme.

”Det offentliges støtte til boligforeningerne bliver på denne måde et led i en større plan, hvorved det sociale byggeri til sin tid vil kunne komme til at hvile i sig selv gennem de midler, der opsøres.”

(Gennemgang af 1933-lovgivningen i ”Betænkning om det fremtidige boligbyggeri” fra 1945.)

I 1967 blev Landsbyggefonden oprettet med det formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering.

Af lovbemærkningerne fremgik det, at ”en øget selvfinansiering af det almennyttige byggeri mest hensigtsmæssigt vil kunne ske gennem en central organisation, der kan fremskaffe midlerne fra selskaber overalt i landet og anvende dem til finansiering af byggeri, hvor og i det omfang, der er behov herfor. Herved vil det almennyttige byggeris midler i langt højere grad kunne nyttiggøres i det nye byggeri, end hvis det enkelte selskab skal forestå overgangen til selvfinansiering.”

Det er således i nøje overensstemmelse med det oprindelige formål med de likvide midler, dels at de opsamles centralt, dels at de anvendes til finansiering af nybyggeri og til modernisering af det eksisterende byggeri.

Det er først efter årtusindskiftet, at der er kommet og især fremover vil komme betydelige likvide midler fra udamortiserede lån. Det indgik derfor i boligaftalen fra 2002 mellem regeringen Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti, at anvendelsen af Landsbyggefondens midler skulle tilgodese det dobbelte selvfinansieringsformål. Det er denne grundlæggende linie fra aftalen fra 2002, som videreføres med lovforslaget, hvorefter Landsbyggefondens refunderer 50 pct. af den statslige ydelsesstøtte til nybyggeriet i 2005 og 2006, samtidig med at der afsættes betydelige midler til fortsat renovering og til en social og forebyggende indsats.

For så vidt angår den langsigtede balance mellem anvendelse til nybyggeri og til renovering m.v. bemærkes, at dette spørgsmål indgår som et centralt element i det oven for nævnte udredningsarbejde.

Angående spørgsmålet om forslaget om Landsbyggefondens refusion af den statslige ydelsesstøtte er i overensstemmelse med grundloven, kan det oplyses, at lovforslaget har været forelagt Justitsministeriet med henblik på lovteknisk behandling. Justitsministeriet har i forbindelse med denne behandling fundet, at forslaget ikke rejser spørgsmål i forhold til grundlovens § 73.

Om forholdet mellem anvendelse af Landsbyggefondens midler og grundlovens § 73 kan der henvises til besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 3 af 27. november 2002 ad L 53 – bilag 10.

Af Justitsministeriets udtalelse fremgik af pkt. 4.1. følgende:

”4.1. Sammenfattende må det efter Justitsministeriets opfattelse antages, at LBF er en statslig institution organiseret som et særligt forvaltningssubjekt. Fonden er oprettet ved lov, og lovgivningsmagten har løbende foretaget ændringer i fondens organisation. Lovgivningsmagten har endvidere tilvejebragt fondens økonomiske grundlag ved at pålægge de almene boligorganisationer en bidragspligt. Efter det oplyste er der ikke indbetalt frivillige private bidrag. Lovgivningsmagten har endvidere løbende foretaget ændringer i reglerne om anvendelse af fondens midler.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2 er det i den statsretlige litteratur samt i lovgivnings- og domstolspraksis lagt til grund, at lovgivningsmagten – uden at der er tale om ekspropriation – kan gennemføre indgreb i styrelses- og formueforhold mv. hos en statslig institution, der er organiseret som et særligt forvaltningssubjekt (selvejende institution inden for den statslige forvaltning)

Da Landsbyggefonden som anført må anses for en statslig institution organiseret som et særligt forvaltningssubjekt, vil de indgreb i fondens formueforhold m.v., der er indeholdt i L 53, efter Justitsministeriets opfattelse ikke være ekspropriation efter grundlovens § 73 i forhold til Landsbyggefonden.”

Herudover mener *Boligselskabernes Landsforening*, at refusionen fra Landsbyggefonden bør baseres på markedsrenter.

Kommentar:

Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte beregnes ud fra nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret.

Budgetteringsrenten er et udtryk for forventningen om det gennemsnitlige renteniveau over de kommende 30 år for et 30-årigt lån med årlig rentetilpasning. Der vil over de 30 år være perioder, hvor budgetteringsrenten – som aktuelt – vil ligge over den faktiske rente. Til gengæld vil der være andre perioder, hvor den vil ligge under. Den rigtige rente over hele løbetiden kendes først om 30 år. Den anvendte beregningsmetode sikrer således, at refusionen beregnes på grundlag af det bedst mulige skøn over renten over hele lånenes løbetid.

Herudover anfører *Boligselskabernes Landsforening*, at Landsbyggefondens refusion, opgjort efter samme metode som i årene 2002-2004, kun ville udgøre 30-40 pct. af de samlede udgifter til ydelsesstøtte i 2005. BL finder det derfor misvisende, at det i fremstillingen antydes, at kravene til Landsbyggefondens refusion er mindsket ved lovforslaget.

Kommentar:

Efter lovforslaget skal Landsbyggefonden i 2005 og 2006 refundere 50 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte. Det medfører, at Landsbyggefonden skal refundere en mindre andel af de samlede udgifter til ydelsesstøtte end i årene 2002-2004.

Endvidere finder *Boligselskabernes Landsforening* det uacceptabelt, at der er et loft over statens udgifter til ydelsesstøtte, hvorimod der ikke er nogen reel grænse for trækket på Landsbyggefondens midler.

Kommentar:

Det skønnes, at Landsbyggefondens samlede refusion i 2005 og 2006 vil udgøre 2.070 mio. kr. Som anført i lovforslagets bemærkninger, vil aftalepartierne

blive indkaldt til drøftelse, hvis det viser sig, at Landsbygefondens samlede refusion forventes at overstige 2.100 mio. kr.

Boligselskabernes Landsforening anfører endvidere, at det er overordentligt problematisk, at kravene om Landsbygefondens medfinansiering af nybyggeriet presser fondens økonomi så meget, at mulighederne for at støtte renovering og anden nødvendig indsats begrænses urimeligt. Der henvises i den forbindelse til, at fonden vil få behov for statsgaranteret låneoptagelse på 3,5 mia. kr., og at dette lån først vil være afviklet ved udgangen af 2022.

Kommentar:

Med lovforslaget forlænges ordningen med Landsbygefondens medfinansiering af udgifterne til ydelsesstøtte til nybyggeri til udgangen af 2006. I medfør af boligaftalen nedsættes der et tværministerielt arbejdsudvalg, der bl.a. får til opgave at analysere den aktuelle og den fremtidige økonomiske situation i den almene sektor lokalt og centralt. Arbejdsudvalget skal aflægge rapport inden den 1. juni 2006. På grundlag af udredningsarbejdet vil den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler blive drøftet med aftalepartierne med henblik på indgåelse af en ny aftale.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

4. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006

Amtsrådsforeningen, BAT-kartellet, Københavns Kommune, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen og Ældresagen finder det positivt, at nedsættelsen af den kommunale grundkapital til 7 pct. af anskaffelsessummen forlænges til og med 2006.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

5. Fortsat renovering

Amtsrådsforeningen, Boligselskabernes Landsforening, Dansk Byggeri, Københavns Kommune, Ældreboligrådet og Ældresagen udtrykker tilfredshed med den forhøjede renoveringsramme og heraf den forhøjede ramme til forbedring af tilgængelighed. *BAT-kartellet og Kommunernes Landsforening* er positiv overfor forbedrede muligheder for nedrivning.

Boligselskabernes Landsforening understreger, at der også i de kommende år er behov for et markant løft i investeringsrammen, hvis fornødne renoveringer og investeringer i tilgængelighed skal gennemføres. *Københavns Kommune* mener, at det foreslåede rammeløft ikke står mål med behovet. *Det Centrale Handicapråd og De Samvirkende Invalideorganisationer* anerkender den ekstra afsatte ramme til forbedring af tilgængelighed på 100 mio. kr. i 2006, men mener dog, at beløbet bør forhøjes, også efter udgangen af 2006. *Ældreboligrådet og De Samvirkende Invalideorganisationer* mener, at der er behov for en kortlægning af det reelle behov for investeringer i tilgængelighed, og at dette bør ske i forbindelse med det kommende udredningsarbejde. *Ældresagen* mener, at renovering også skal have høj prioritet efter 2006.

Kommentar:

Af den gældende renoveringsramme på 1,5 mia. kr. i 2003-2008 skal mindst 50 mio. kr. anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnede for handicappede. Forhøjelsen på 100 mio. medfører altså, at der skal anvendes mindst 150 mio. kr. hertil i 2006. Som det fremgår af forslaget, er det hensigten, at aftalepartierne i 2006 på baggrund af en analyse skal drøfte den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale. Med hensyn til overvejelser om behovet for investeringer i tilgængelighed kan der peges på, at Landsbyggefonden har bevilget støtte til etablering af en elektronisk baseret database med det formål at registrere almene boligers tilgængelighed for handicappede, ældre m.fl. Arbejdet forventes afsluttet med udgangen af 2006, hvor der således er tilvejebragt et overblik over tilgængeligheden i eksisterende almene boliger som et udgangspunkt for yderligere overvejelser.

Ældreboligrådet og Ældresagen mener, at renovering ikke bør føre til husleje-forhøjelser.

Kommentar:

Det er som hidtil udgangspunktet, at renovering, forbedring m.m. betales over huslejen. I det omfang, afdelingen ikke kan bære en husleje-forhøjelse, kan der ydes støtte fra boligorganisationen og fra Landsbyggefonden.

Realkreditrådet udtaler, at et långivende realkreditinstitut som panthaver i medfør af pantebrevsformularen også skal godkende nedrivning. Dertil kommer, at institutternes deltagelse i femtedelsordningen vurderes fra sag til sag, derfor kan der ikke henvises til gældende praksis vedrørende femtedelsordningen.

Kommentar:

I lovforslaget er omtalt proceduren for godkendelse af nedrivning efter almenboliglovens regler. Det er korrekt, at realkreditinstitutterne herudover som panthavere skal godkende nedrivning. Det er ligeledes korrekt, at realkreditinstitutternes deltagelse i femtedelsordningen sker efter en konkret vurdering.

Kommunernes Landsforening understreger, at nedrivning af boliger må anses for helt specielle undtagelser.

Kommentar:

Den udvidede praksis for nedrivning vil omfatte en meget begrænset adgang til nedrivning, hvor denne kan bidrage til et samlet løft af området.

Hørings svarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

6. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger

Boligselskabernes Landsforening, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Rådet for Socialt Udsatte og Ældremobiliseringen er positiv overfor at der afsættes midler til en social og forebyggende indsats, herunder til huslejenedsættelser.

Boligselskabernes Landsforening mener, at rammen ikke bør være en ekstraordinær indsats, men derimod starten på en mere målrettet og effektiv indsats. *Københavns Kommune* efterlyser, at der træffes beslutning om de nødvendige midler for en længere årrække. *Rådet for Socialt Udsatte* finder det problematisk, at der kun er afsat midler til huslejenedsættelse i 2006.

Kommentar:

Som det fremgår af forslaget, er det hensigten, at aftalepartierne i 2006 på baggrund af et udredningsarbejde skal drøfte den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale.

Boligselskabernes Landsforening foreslår, at det præciseres, at fonden skal disponere over rammen i 2006/07, men at de faktiske udbetalinger kan ske over en længere tidsperiode, for at sikre en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af indsatsen. *Kommunernes Landsforening* mener, at det kan være nødvendigt at give adgang til overførsel af uforbrugte beløb i en længere periode end til 2007.

Kommentar:

Af forslaget fremgår det, at fonden i 2006 (med overførselsadgang til 2007) kan give tilsagn om tilskud. Det er ikke efter forslaget et krav, at udbetaling finder sted i 2006/07, idet udbetalingstakten netop skal kunne tilpasses den konkrete indsats, som formentlig i de fleste tilfælde vil strække sig over en årrække. Det er regeringens opfattelse, at der bør kunne disponeres over rammen inden udgangen af 2007.

Kommunernes Landsforening mener, at det er uklart, hvilke krav Landsbyggefonden kan stille, når den betinger sig, at kommunen medvirker til indsatsen.

Kommentar:

Landsbyggefonden kan efter forslaget betinge støtte af, at kommunen medvirker til den sociale og forebyggende indsats. Kravene til den kommunale medvirken forhandles konkret, og vil bl.a. afhænge af den konkrete situation i området, helhedsplanen og øvrige iværksatte initiativer.

Københavns Kommune foreslår, at det tydeliggøres, at midlerne også kan anvendes til aktiviteter, der anvendes ud over den enkelte boligafdeling.

Kommentar:

Det fremgår af lovforslaget, at midlerne bl.a. kan anvendes til magnetaktiviteter, der tiltrækker bl.a. børn og unge fra andre områder. Efter gældende sideaktivitetsregler skal sådanne aktiviteter dog primært være rettet mod beboerne. Det fremgår ligeledes af forslaget, at det er regeringens hensigt at tage initiativ til en modernisering af sideaktivitetsbekendtgørelsen, som bl.a. i højere grad giver boligorganisationen mulighed for at iværksætte aktiviteter, som skaber kontakt mellem boligområdet og det omgivende samfund.

BAT-kartellet mener ikke, at Landsbyggefondens skal finansiere huslejenedsættelser. Dels har det aldrig været formålet, dels er det usikkert, om der i givet fald er tale om midlertidige eller permanente nedsættelser. *Danmarks Lejerforeninger* er tilfredse med muligheden for huslejenedsættelser, men mener ikke, at denne skal finansieres af Landsbyggefondens.

Kommentar:

Landsbyggefondens formål er at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Efter regeringens opfattelse, er målrettede huslejenedsættelser til problemramte områder omfattet af fondens formål. Tilsagn om huslejenedsættelser skal gives i 2006, og skal holde sig inden for rammen på 200 mio. kr., men udbetalingerne vil kunne strække sig over en årrække- Der kan derfor i sagens natur ikke være tale om permanente huslejenedsættelser.

Det Centrale Handicapråd opfordrer til, at den planlagte boligportal gøres tilgængelig for mennesker med nedsat synsevne.

Kommentar:

Overvejelser herom vil indgå i arbejdet med etablering af portalen.

Boligselskabernes Landsforening vurderer, at rammen på 5 mio. kr. til etablering af en boligportal kan være for beskedent.

Kommentar:

Om nødvendigt kan beløbets størrelse tages op til overvejelse i forbindelse med næste års forhandlinger.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

7. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger

Boligselskabernes Landsforening er som udgangspunkt positiv over for forslaget om at indføre en permanent salgsordning for problemramte afdelinger. *Byggesocietetet* kan tilslutte sig den foreslåede ordning, idet foreningen finder det vigtigt, at provenuet kan forblive i området/boligorganisationen. *Danmarks Lejerforeninger* vil ikke afvise, at der kan være situationer, hvor salg efter den nye ordning kan være fornuftigt. *Det Centrale Handicapråd* bemærker, at muligheden for at overtage almene boliger i høj grad vil forbedre boligsituationen for mennesker med nedsat funktionsevne. *Københavns Kommune* bemærker, at kommunen generelt er imod salg af almene boliger. Kommunen accepterer dog, at der i visse områder kan ske salg, hvor kommunen, boligorganisationen og afdelingen er enige. I den sammenhæng tilslutter kommunen sig, at der kan ske en udvidelse af mulighederne og en styring af salget, som i større omfang sikrer en mere afbalanceret beboersammensætning. *Ældremobiliseringen* finder, at det er en væsentlig, positiv ændring, at boligorganisationerne nu inddrages i beslutningen om salg i problemramte afdelinger.

Boligselskabernes Landsforening står uforstående over for, at køberne skal have en "usaglig" rabat" på 30 pct. af købsprisen i form af et rente- og afdrags-

frit lån fra Landsbyggefonden". *Byggesocietetet* finder det kritisabelt, at der kan ydes en "rabat" på 30 pct. i form af et rente- og afdragsfrit lån.

Kommentar:

Det vurderes ikke at være rimeligt, hvis de lejere i afdelingen, som beslutter sig for at købe deres egen bolig efter den nye salgsordning, skulle være ringere stillet end de lejere, der køber efter den gældende forsøgsordning. Lånet findes således at være et vigtigt incitament for begge lejergupper.

Boligselskabernes Landsforening finder det uforståeligt, at de nye regler er udformet som supplerende regler til den gældende forsøgsordning. Herudover finder Boligselskabernes Landsforening det uheldigt, at lejernes beslutning om at deltage i ordningen ikke senere kan ændres til en beslutning om ikke at deltage. Foreningen bemærker endelig, at man har noteret sig, at boligorganisationen og kommunen i fællesskab kan beslutte at begrænse eller evt. helt at bremse et salg, hvis det ikke har de ønskede virkninger.

Kommentar:

Der indføres en ny salgsmodel, hvorfor der fastsættes specifikke regler herfor. Da der samtidig er tale om, at de gældende regler i vidt omfang skal gælde tilsvarende for den nye ordning, er reglerne udformet som supplerende regler til den gældende forsøgsordning.

Den gældende regel om, at afdelingsmødets beslutning om at deltage i salgsordningen ikke kan gøres om, er foreslået også at skulle gælde for den nye ordning. Hensynet bag den gældende regel i forsøgsordningen er, at de interesserede lejere ikke behøver at føle sig presset til at træffe den endelige beslutning om at købe her og nu, men kan vente til et tidspunkt, hvor det måske passer bedre ind i lejerens forhold. Dette hensyn vurderes i lige så høj grad at være til stede i den forslåede nye salgsordning.

BOSAM henviser til foreningens tidligere betænkeligheder ved ejerlejlighedsopdeling i alment byggeri, herunder den alvorlige svækkelse af beboerdemokratiet, som forslaget efter foreningens opfattelse vil indebære i de afdelinger, hvor der bliver blandede ejerformer.

Mjølnerparkens afdelingsbestyrelse kan tilslutte sig BOSAMs bemærkninger.

Danmarks Lejerforeninger påpeger, at de beboerdemokratiske problemer er de samme som ved forsøgsordningen.

Kommentar:

Når der er tale om salg i etageejendomme, kan man ikke komme uden om at opdele ejendommen i ejerlejligheder, idet den enkelte lejer ellers ikke kan få skøde på sin lejlighed. Der er imidlertid taget højde for de konsekvenser, som en ejerlejlighedsopdeling indebærer i relation til beboerdemokratiet, dels ved en ændring af almenboligloven (§ 37 a, som blev indført samtidig med forsøgsordningen) dels ved de særlige normalvedtægter for ejerforeninger etable-

ret ved salg efter kapitel 5 a i almenboligloven (også indført samtidig med forsøgsloven).

Det Centrale Handicapråd opfordrer til, at kommunen og/eller boligorganisationen forpligtes til at lade mennesker med nedsat funktionsevne være en ufravigelig del af den personkreds, som boligerne kan sælges til, for at styrke denne gruppes boligsituation og for at sikre en bred beboersammensætning.

Kommentar:

Formålet med den nye salgsordning er at skabe en mere varieret beboersammensætning i problemramte afdelinger. Rådets forslag om, at de kriterier, som kommunen og boligorganisationen måtte aftale, ikke skal gælde for lejere med nedsat funktionsevne, er således ikke i overensstemmelse med formålet, idet det afgørende i denne sammenhæng er, om lejeren f.eks. er kontanthjælpsmodtager, og ikke om lejeren har nedsat funktionsevne. Derfor er der lagt op til, at der skal gælde samme regler for handicappede lejere som andre lejere.

Kommunernes Landsforening beklager både, at der nu kommer endnu flere regler på det almene område, og at forslaget ikke indeholder bedre mulighed for at arrangere salget med forskellige salgsmodeller. Herudover frygter foreningen, at salgsmetoden stadig vil være til hinder for, at redskabet bliver anvendt. Endelig kan foreningen ikke se, hvordan der kan komme et større provenu ved salg i problemramte områder.

Kommentar:

Det er ikke muligt at indføre en ny salgsmodel uden samtidig at fastsætte specifikke regler herfor, men der er ikke foreslået flere regler end højst nødvendigt, idet mange af de allerede gældende salgsregler også kommer til at gælde her. Ordningen indeholder i øvrigt elementer, der gør, at kommunen og boligorganisationen i højere grad end nu må formodes at være interesseret i at anvende salgsmuligheden i problemramte afdelinger. Der henvises i denne forbindelse til, at det via reglen om, at der kan fastsættes kriterier for, hvem der kan købe, i højere grad bliver muligt at afpasse salget efter de lokale forhold, og at det bliver muligt at anvende provenuet i området.

Københavns Kommune finder det vigtigt at få tydeliggjort, at det provenu, som ikke skal indbetales til Landsbyggefonden, kan anvendes til aktiviteter, som rækker ud over den enkelte afdeling, f.eks. i forbindelse med områdefornyelse eller lignende. Herudover undrer kommunen sig over, at der lægges op til, at den nye ordning skal være permanent.

Kommentar:

Det er hensigten, at det provenu, der ikke indbetales til Landsbyggefonden, skal komme boligorganisationens afdelinger i området til gode. Det er således ikke hensigten, at andre ejere i området, herunder private grundejere, skal have økonomisk fordel af salget af almene boliger. Som det fremgår af de almindelige bemærkninger under afsnittet "Ad 7. Udlejning til erhverv" vil der imidlertid blive taget initiativ til en modernisering af sideaktivitetsreglerne, hvilket vil kunne bidrage til en større åbenhed i de almene boligområder, f.eks. ved at

åbne mulighed for, at boligorganisationerne kan iværksætte aktiviteter, der retter sig mod en bredere kreds end de almene lejere. En sådan ændring vil kunne bidrage til en positiv udvikling i de almene boligafdelingers samspil med nabobebyggelserne.

Erfaringerne med forsøgsordningen har vist, at processen fra det tidspunkt, hvor kommunen eller boligorganisationen tager initiativ til at komme med i salgsordningen til det tidspunkt, hvor man kan indgå de konkrete salgsaftaler, tager tid. Dette vil også være tilfældet her, hvor der skal være enighed mellem kommunen og boligorganisationen, hvor der måske skal aftales kriterier for, hvem der skal kunne købe, og hvor Landsbyggefonden skal inddrages i den særlige anvendelse af provenuet. Hvis der her skulle gælde en tidsbegrænsning, ville man formentlig ikke kunne nå at sælge ret mange boliger og således om-danne f.eks. en boligblok til ejerboliger med henblik på at opnå en mere varieret beboersammensætning. Desuden ville man kunne risikere en ringe deltagelse, fordi kommunerne og boligorganisationerne ikke turde påbegynde det store arbejde, hvis der var risiko for, at ordningen ikke blev videreført.

Realkreditrådet bemærker, at realkreditinstitutterne bør inddrages på et tidligt tidspunkt, hvis der bliver tale om salg (uden forsøg på genudlejning), nedrivning m.v.

Kommentar:

Det forudsættes, at boligorganisationerne inddrager realkreditinstitutterne så tidligt som muligt i processen.

Rådet for Socialt Udsatte finder det problematisk, at der bliver en øget adgang til at sælge til andre end lejerne. Herudover finder rådet det diskriminerende, at der bliver mulighed for at fastsætte kriterier for, hvem der kan købe.

Kommentar:

Det er i første omgang kommunen og boligorganisationen, der i fællesskab beslutter, i hvilket omfang der skal kunne sælges ledige boliger, og man må gå ud fra, at parterne fastsætter omfanget ud fra de lokale forhold. Man må også gå ud fra, at der kun bliver fastsat kriterier for, hvem der skal kunne købe, hvis der lokalt er behov for sådanne kriterier. Det må i denne forbindelse understreges, at der ikke bliver en generel adgang til at fastsætte kriterier, idet dette skal ske på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i den pågældende afdeling.

Ældremobiliseringen anser det for meget betænkeligt, at Folketinget giver ministeren en række kompetencer til at fastlægge regler og godkende forsøg.

Kommentar:

Bemærkningen relaterer sig til den gældende forsøgsordning, og der er ikke tale om, at der her sker en udvidelse af bemyndigelserne til ministeren.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

8. Fremme af fraflytning

Boligselskabernes Landsforening, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Rådet for socialt udsatte ser positivt på de forbedrede muligheder for at fremme fraflytning, herunder flyttetilskud. *Boligselskabernes Landsforening* finder det endvidere positivt, at de udvidede muligheder for opsigelse af beboere kombineres med en skærpet pligt til at anvise de opsagte beboere ny bolig. *BAT-Kartellet* støtter muligheden for at anvende anvisningsretten til at stimulere fraflytning.

Boligselskabernes Landsforening foreslår, at udpegningen af de relevante boligområder, hvor der skønnes behov for at stimulere fraflytning, sker i samarbejde mellem den enkelte kommune og de relevante boligorganisationer. Tilsvarende bør der også etableres et samarbejde med de boligorganisationer, hvortil de fraflyttede beboere anvises.

Kommentar:

Efter forslaget vil det være den enkelte kommune, der udpeger de boligområder, hvor der skønnes at være behov for at stimulere fraflytning. Det vil være naturligt, at det sker i samarbejde med de relevante parter på sædvanlig vis.

Det Centrale Handicapråd anfører, at der ved beregningen af flyttetilskud skal tages højde for de eventuelle ekstra udgifter, der kan være forbundet med at flytte for mennesker med nedsat funktionsevne, f.eks. længerevarende personlig assistance.

Kommentar:

Efter lovforslaget kan den enkelte kommune tilbyde at yde tilskud til helt eller delvis dækning af flytteudgifter. Kommunen fastsætter selv flyttetilskuddets størrelse og udbetaling, idet tilskuddets størrelse dog foreslås baseret på de gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen for at lette administrationen af ordningen. Dette medfører, at den enkelte kommune dels skal beregne de gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen dels træffe beslutning om, hvorvidt dette beløb skal dækkes helt eller delvist. I denne forbindelse kan kommunen tage hensyn til de enkelte boligstørrelser og antal husstandsmedlemmer m.v. Heri ligger også, at kommunen kan tage hensyn til husstandens sammensætning, herunder om der er personer med nedsat funktionsevne.

Byggesocietetet er tvivlende overfor muligheden for at iværksætte flyttetilskud, når finansieringen alene overlades til den enkelte kommune. *Danmarks Lejerforeninger* mener ikke, at flyttehjælp skal finansieres af Landsbyggefonden. *Kommunernes Landsforening* beklager, at staten ikke bidrager til betaling af udgiften.

Kommentar:

Hensigten har været at skabe en frivillig ordning for kommunerne til at yde flyttetilskud til lejere i boligområder, hvor der er behov for at stimulere fraflytning. Den frivillige anvendelse medfører, at kommunerne selv skal betale udgiften uden at få økonomisk kompensation fra staten. Kommunerne får således en væsentlig egeninteresse i at begrænse udgifterne og dermed sikre, at tilskud-

det målrettes det lokale behov. Landsbyggefonden afholder ikke udgifter i denne forbindelse.

Det Centrale Handicapråd finder det vigtigt, at den nye bolig er tilgængelig, af mindst samme standard og kvalitet som den hidtidige, og at huslejen ikke er dyrere, når der gives mennesker med nedsat funktionsevne et tilbud om at flytte boligafdeling.

Kommentar:

Efter lovforslaget udvides den kommunale anvisningsret, så kommunerne får mulighed for at give et tilbud om en anden bolig til personer, der bor i en afdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytningen. Det er frivilligt for den enkelte kommune, om og i hvilken udstrækning den vil anvende redskabet. I den forbindelse må det forudsættes at indgå i kommunens overvejelse at tilbyde en bolig af bl.a. samme standard og kvalitet for at kunne stimulere fraflytning. Ordningen er ligeledes frivillig for den enkelte lejer, der får et tilbud af kommunen. Mennesker med nedsat funktionsevne er således ikke forpligtet til at tage imod et tilbud om en bolig, der ikke opfylder vedkommendes behov.

Hørings svarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

9. Udlejning til erhverv/sideaktivitetsreglerne

Akademisk Arkitektforening er positiv over for forslaget om igen at åbne for erhverv i almene boligområder. *Ældreboligrådet* og *De Samvirkende Invalideorganisationer* er positiv overfor en generel lempelse af sideaktivitetsreglerne. *BAT-kartellet*, *Boligselskabernes Landsforening*, *Byggesocietetet*, *Kommunerne Landsforening*, *Københavns Kommune* og *Rådet for Socialt Udsatte* finder det positivt, at der åbnes for erhverv og for en generel modernisering af sideaktivitetsreglerne.

Boligselskabernes Landsforening og *Byggesocietetet* mener, at den foreslåede model for udlejning til erhverv gennem et selskab er bureaukratisk. *Boligselskabernes Landsforening* mener dog også, at konstruktionen med et skattepligtigt selskab principielt set er logisk, men mener, at skattemyndighederne bør kunne dispensere fra etablering af et skattepligtigt selskab, når der ikke forventes at være et overskud at beskatte.

Kommentar:

Selskabskonstruktionen skal sikre lige konkurrence mellem private og almene erhvervsudlejere. Der skal etableres ét selskab pr. boligorganisation, som ønsker denne form for udlejning, selve etableringen af selskabet er således en administrativ engangsopgave, der giver adgang til en udvidet adgang til erhvervsudlejning.

Selvom der ikke er et overskud at beskatte i starten, kan der i senere år opstå et overskud. Det fastholdes derfor - og for at sikre en ensartet gennemskuelighed i konkurrencen med private udlejere - at der i alle tilfælde skal etableres et selskab, som udlejning sker igennem.

Jydske Grundejerforeninger bemærker, at problematikken omkring konkurrence med det private udlejningsmarked ikke alene er afklaret ved, at boligorganisationen får mulighed for at oprette et selskab, idet det i bemærkningerne ikke klart er kommenteret, hvorledes lejens størrelse mellem det nyoprettede selskab og boligorganisationen skal fastsættes, reguleres og kontrolleres. Under hensyntagen til, at der i mange områder er overskud af erhvervslokaler, mener *Jydske Grundejerforeninger*, at det er betænkeligt at åbne mulighed for, at den almene sektor skal kunne foretage ombygning af boliger til erhverv.

Kommentar:

De nærmere regler om udlejning til erhverv vil blive fastsat ved en ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen. Det vil herunder blive fastsat, at boligorganisationerne skal leje lokalerne til selskabet til en leje, der svarer til balanceløjen, tillagt værdien af eventuelle garantier, hvorefter selskabet fremlejer lokalerne til markedslejen. Ændringerne vil blive udformet i samarbejde med bl.a. Konkurrencestyrelsen og Skatteministeriet for bl.a. at sikre overensstemmelse med konkurrencereglerne. Det vil tillige blive fastsat, at boligorganisationen skal sandsynliggøre, at lokalerne kan lejes ud til den nævnte leje. Boligorganisationen skal således i samarbejde med tilsynsmyndigheden overveje situationen for udlejning af erhvervsarealer i området, inden udlejning og evt. forudgående ombygning påbegyndes.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

10. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet

BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bygherreforeningen, Byggesocietetet, Byggematerialeindustrien, Byggeskadefonden, Danske Arkitektvirksomheder er generelt positive overfor initiativerne til fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet.

Byggematerialeindustrien og *Dansk Byggeri* anfører, at et nøgletalssystem for det almene byggeri forudsættes at bygge på det samme system, som gælder for det statslige byggeri. *Danske Arkitekt virksomheder* finder det afgørende, at det planlagte nøgletalssystem bliver kompatibelt med nøgletalssystemet for det statslige byggeri, således at en karakterbog for alment byggeri kan anvendes ved bud på en statslig opgave og omvendt.

Kommentar:

Udvidelsen af Byggeskadefondens formålsbestemmelse skal som nævnt i lovforslagets bemærkninger bl.a. ses i sammenhæng med regeringens ønske om at indføre et nøgletalssystem for det almene byggeri, hvorefter der bl.a. stilles krav til den almene bygherre om indsamling og registrering af data til beregning af nøgletal, som beskriver processen i byggesagen med vægt på entreprenørernes ydelser og samarbejde med bygherren.

Nøgletalssystemet for det almene byggeri skal - ligesom for det statslige byggeri - give bygherren bedre mulighed for at udvælge de bedste entreprenører. Systemet skal desuden give bygherrerne mulighed for i højere grad at sammenligne sig med hinanden i forhold til såvel byggeprocessen som produktet. Ende-

lig skal nøgletallene give kommunerne et bedre grundlag for at vælge den mest effektive byggherre til et byggeprojekt.

Det er hensigten, at systemet bl.a. skal omfatte nøgletal vedrørende overholdelse af tidsfrister, alvor og udbedring af mangler, arbejdsmiljø, kundetilfredshed, pris og effektivitet. Dermed kan nøgletal for almene byggerier sammen med tilsvarende nøgletal for statslige byggerier fremlægges i forbindelse med udvælgelse af tilbudsgivere til nye byggeopgaver.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

11. Ungdomsboligrådets og Ældreboligrådets sammensætning

Ungdomsboligrådet anfører, at rådet kan støtte forslaget om, at der kan ske en udvidelse af Ungdomsboligrådet efter socialministerens nærmere bestemmelse.

Lejernes Landsorganisations repræsentant i Ungdomsboligrådet anfører som mindretalsudtalelse, at det i loven bør præciseres, at Ungdomsboligrådet repræsenterer forskellige brugere af boliger for unge, og at det i loven bør stå udtømmende, hvilke organisationer, som er repræsenteret i rådet, således at ministeren ikke træffer beslutninger herom. Repræsentanten ønsker endvidere, at ministeren efter indstilling fra rådet skal kunne udvide rådet med repræsentanter fra forskningen, bygherrer, udlejere m.v., dog således, at disse deltagere ikke har stemmeret i rådet.

Det Centrale Handicapråd finder, at der i Ungdomsboligrådet bør være repræsentanter for sociale organisationer på området. Herved kunne der åbnes op for, at repræsentanter for unge med nedsat funktionsevne kunne få indflydelse på de boliger, der for denne gruppe er svært tilgængelige og mindre egnede.

Ældreboligrådet og *ÆldreSagen* anfører, at de kan støtte forslaget om, at der kan ske en udvidelse af Ældreboligrådet efter socialministerens nærmere bestemmelse.

Boligselskabernes Landsforening anfører endeligt, at foreningen kan støtte forslagene om udvidelse af både Ungdomsboligrådet og Ældreboligrådet.

Kommentar:

Hensigten med lovændringen er at gøre reglerne for udpegning af hhv. Ungdomsboligrådet og Ældreboligrådet mere fleksible. Med lovens nuværende udtømmende formulering af, hvilke parter, der skal være repræsenteret i rådene, er der kun begrænset mulighed for at udøve skøn med hensyn til rådernes sammensætning. I takt med den almindelige samfundsmæssige udvikling på ungdoms-, handicap- og ældreboligområdet ændres også løbende behovet for rådgivning på området. Det er derfor hensigtsmæssigt løbende at kunne justere sammensætningen af de rådgivende organer på området. For at sikre, at sådanne justeringer fremover kan ske så smidigt som muligt, foreslås det, at de skal kunne ske på baggrund af et administrativt skøn frem for via lovændringer. Det følger dog af forslaget, at de parter, der allerede i dag ifølge loven er repræsenteret i rådene, også fremover vil være det, idet disse parter fortsat vurderes at udgøre centrale interesser på hhv. ungdoms- og ældreboligområdet.

Med hensyn til Lejernes Landsorganisations repræsentants mindretalsudtalelse bemærkes, at en ændring som foreslået, hvorefter kun repræsentanter for forskellige brugere af boliger for unge har stemmeret i rådet, vurderes at udgøre en unødigt indsnævring af det nuværende Ungdomsboligråd, der udgør en helhed af interesser på ungdomsboligområdet.

Med hensyn til Det Centrale Handicapråds bemærkninger om behovet for repræsentanter i Ungdomsboligrådet for sociale organisationer, der eksempelvis repræsenterer unge med nedsat funktionsevne, har ministeriet noteret sig dette ønske. Umiddelbart må det anføres, at grunden til, at organisationer for personer med nedsat funktionsevne i dag alene er repræsenteret i Ældreboligrådet, er, at Ældreboligrådet efter loven er rådgivende for socialministeren i spørgsmål om såvel ældres som handicappedes boligforhold. Ungdomsboligrådet er således efter loven alene rådgivende i spørgsmål om ungdommens boligforhold. Dette udelukker dog ikke, at tilgængelighedsspørgsmål og andre spørgsmål af relevans for handicappede inddrages i rådgivningen på ungdomsboligområdet.

Hvorvidt en eventuel opprioritering af dette aspekt indebærer en inddragelse af sociale organisationer i Ungdomsboligrådet eller mest hensigtsmæssigt sker på anden vis må dog overvejes nøjere. Med lovforslaget åbnes der op for, at ministeren uden videre vil kunne udvide rådet med repræsentanter for handicappede unge, hvis der vurderes at være behov derfor.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

12. Økonomiske bemærkninger

Kommunernes Landsforening oplyser, at sager om tilbagebetaling af grundkapitalindskud for øjeblikket afvises blandt andet med henvisning til Landsbyggefondens anstrengte økonomi. Kommunernes Landsforening finder dette uholdbart. Landsforeningen er på denne baggrund overrasket over, at staten ved kravet om Landsbyggefondens refusion af en del af udgifterne til ydelsesstøtte disponerer over fondens midler i et omfang, så fonden må optage lån for at finansiere refusionen.

Kommentar:

Kommunernes Landsforening oplyser ikke, hvem der afviser tilbagebetaling med henvisning til Landsbyggefondens anstrengte økonomi. Der må imidlertid være tale om en misforståelse, idet Landsbyggefondens midler ikke kan anvendes til tilbagebetaling af de kommunale grundkapitallån.

Tilbagebetalingen af grundkapitallån finansieres gennem en tilsvarende leje-forhøjelse i de pågældende boligafdelinger. Landsbyggefondens økonomiske situation er derfor uden betydning for muligheden for tilbagebetaling af de kommunale grundkapitallån.

Kommunernes Landsforening forventer, at lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser vil blive forhandlet med landsforeningen.

Kommentar:

Som det fremgår af lovforslagets økonomiske bemærkninger vil forslaget kun munaløkonomiske konsekvenser blive forhandlet med de kommunale parter.

Høringssvarerne giver ikke anledning til ændringer i forslaget.