
Tillægsbetænkning afgivet af Socialudvalget den 23. januar 2007

Tillægsbetænkning

over

Forslag til lov om friplejeboliger

[af socialministeren (Eva Kjer Hansen)]

1. Ændringsforslag.

Der er stillet 25 ændringsforslag til lovforslaget. Socialministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 3, 8, 9 og 16-23. Socialdemokratiets medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2, 4-7, 10-15, 24 og 25.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 15. november 2006 og var til 1. behandling den 24. november 2006. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Socialudvalget. Udvalget afgav betænkning den 11. januar 2007. Lovforslaget var til 2. behandling den 16. januar 2007, hvorefter det blev henvist til fornyet behandling i Socialudvalget.

Møder

Udvalget har, efter at lovforslaget blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i 2 møder.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har under den fornyede behandling af lovforslaget modtaget skriftlige henvendelser fra OSI – Organisationen af Selvejende Institutioner og Realkreditrådet. Ministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser.

Spørgsmål

Udvalget har under den fornyede behandling af lovforslaget stillet 19 spørgsmål til socialministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Nogle af udvalgets spørgsmål er optrykt som bilag 2 i tillægsbetænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af socialministeren stillede ændringsforslag. Flertallet vil stemme imod de af Socialdemokratiet stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de af socialministeren stillede ændringsforslag med undtagelse af ændringsforslag nr. 8, 9 og 23, som mindretallet vil stemme imod. Mindretallet vil stemme for de af Socialdemokratiet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de stillede ændringsforslag.

Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget havde ønsket en enkel, åben og overskuelig lovgivning, der kunne sikre, at selvejende institutioner fik en ordentlig chance for at bidrage til og styrke mangfoldigheden i det offentlige udbud. Dette lovforslag er imidlertid blevet så kompliceret og bureaukratisk, at det er umuligt at overskue de samlede konsekvenser af forslaget. Det er derfor også umuligt at vurdere betydningen og konsekvenserne af de enkelte ændringsforslag og af den samlede række af ændringsforslag, der er stillet til lovforslaget. RV vil derfor stemme hverken for eller imod de stillede ændringsforslag og imod det samlede lovforslag.

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit var på tidspunktet for tillægsbetænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i tillægsbetænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i tillægsbetænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *socialministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af RV):

Til § 13

1) I *stk. 1* indsættes efter »§ 12, stk. 2«: »og 3«.
[Ikke ydelsesstøtte til løbende bidrag]

Af *et mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF og EL):

Til § 16

2) § 16, *stk. 1* og 2, affattes således:

»Til personer, der på omdannelsesetidspunktet eller ombygningstidspunktet bor i en bolig, der bliver friplejebolig efter denne lov, og hvis nettoboligudgift herved forøges, udbetaler kommunalbestyrelsen en kompensation. Ved nettoboligudgift forstås boligudgiften efter fradrag af individuel boligstøtte. Kompensationen fortsætter i hele lejeperioden.

Stk. 2. Kompensationen beregnes som differencen mellem den hidtidige nettoboligudgift i måneden umiddelbart forud for henholdsvis omdannelsen og ombygningen og nettoudgiften umiddelbart efter henholdsvis omdannelsen og ombygningen. Kompensationen udbetales månedligt, så længe den pågældende bebor den pågældende bolig.«

[Kompensation til lejere i bestående lejemål]

Af *socialministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af RV):

Til § 19

3) I *stk. 4, 4. pkt.*, ændres »§ 74« til: »stk. 1-3«.
[Redaktionel ændring]

Af *et mindretal* (S), tiltrådt af *et mindretal* (SF og EL):

Til § 35

4) Efter stk. 1 indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. Friplejeboligleverandøren må som betingelse for at udleje en ledig friplejebolig ikke stille krav om, at ansøgeren deler friplejeboligleverandørens værdifællesskab.

Stk. 3. Ledige friplejeboliger skal af friplejeboligleverandøren udlejes til ansøgere, som er optaget på en venteliste for friplejeboligbebyggelsen. Kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen har dog ret til at anvise lejere til hver anden ledig friplejebolig.

Stk. 4. Ansøgere, som er indtegnnet på ventelisten efter stk. 3, 1. pkt., kan efter anmodning få indsigt i ventelisten.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 5.

[Forbud mod udelukkelse af beboere, der ikke deler værdifællesskab, oprettelse af ventelister og ret til indsigt i ventelister]

Til § 41

5) Efter stk. 3 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. Friplejeboligleverandøren skal udarbejde og følge en plan for driften af byggeriet. Hvis der i ejendommen er valgt beboerrepræsentation, skal beboerrepræsentanterne inddrages i udarbejdelsen af driftsplanen.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

[Pligt til vedligeholdelsesplan]

Til § 42

6) Efter stk. 5 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 6. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje og andre lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

[Lige vilkår for alle lejere]

7) Som *stk. 8* indsættes:

»Stk. 8. Socialministeren fastsætter et vejlede normtal (160 kr. pr. m² i 2007) for de udgifter, der kan medtages i de nødvendige driftsudgifter som passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse.«

[Fastsættelse af normtal til henlæggelser]

Af *socialministeren*, tiltrådt af *et flertal* (V, DF og KF):

Til § 45

8) 2. *pkt.* udgår, og i stedet indsættes:

»Kapitaludgifter eksklusive bidrag for andre bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, kan udgøre det højeste beløb af enten de faktiske udgifter eksklusive bidrag på de optagne lån eller 3,4 pct. af ejendomsværdien af friplejeboligerne ved den seneste vurdering på omdannelses tidspunktet, jf. § 14. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag efter 2. pkt. kan ikke overstige 3,4 pct. af anskaffelsessummen beregnet som den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.«

[Kapitaludgifter i ejendomme uden lån, hvortil der ydes offentlig støtte, der omdannes til friplejeboliger]

Til § 46

9) Stk. 2 affattes således:

»Stk. 2. Det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne efter henholdsvis § 44 og § 45, 2. og 3. pkt., opgøres på grundlag af anskaffelsessummen for bebyggelsen i de nævnte bestemmelser. Bidraget udgør et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. på det tidspunkt, hvor friplejeboligerne etableres. Bidraget kan dog ikke overstige et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån til finansiering af 80 pct. af bebyggelsens faktiske anskaffelsessum efter § 44 henholdsvis § 45, 2. og 3. pkt.«

[Beregning af bidrag som del af kapitaludgifterne]

Af *et mindretal* (S), tiltrådt af *et mindretal* (SF og EL):

Til § 48

10) § 48, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

[Ukorrekt varselskrivelse er ugyldig]

11) I § 48, stk. 4, indsættes som 2.-4. pkt.:

»Det er dog en betingelse, at et flertal af lejerne, beboerrepræsentationen eller den eller de lejere, som forbedringsforhøjelsen vedrører, ikke har modsat sig iværksættelsen af forbedringsarbejdet i de lejemål, som forbedringsforhøjelsen vedrører. Beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne kan dog ikke modsætte sig iværksættelse af forbedringsarbejder i et lejemål, som lejereren i det pågældende lejemål ønsker gennemført. Beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne kan heller ikke modsætte sig forbedringsarbejder i lejemål, der er ledige.«

[Mulighed for veto mod forbedringer]

Ny paragraf

12) Efter § 48 indsættes som ny paragraf:

»§ 01. Vil en forbedring efter § 48, stk. 4, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer efter samme bestemmelse gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 164 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal friplejeboligleverandøren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejereren om, at denne kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2007-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode

sluttende i juni måned før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal friplejeboligleverandøren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr til en leje, der efter fradrag af eventuel boligstøtte ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Hvis lejeren gør indsigelse, fordi lejeren finder, at friplejeboligleverandørens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal friplejeboligleverandøren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.«

[Ret til erstatningsbolig ved forbedringer]

Til § 49

13) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejereren inden varslingen af lejeforhøjelse, jf. § 48, stk. 1, tilsende beboerrepræsentanterne det driftsbudget, jf. § 42, der ligger til grund for den kommende varsling. Beboerrepræsentanterne kan forlange kopi af bilag og eventuel dokumentation udleveret. Ligeledes skal udlejereren før varslingen med en rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

[Sikring af indsigt og indflydelse til beboerrepræsentation]

14) § 49, stk. 2, 1.-3. pkt., udgår, og i stedet indsættes:

»Indeholder varslingsskrivelsen ikke de i stk. 1 nævnte oplysninger, er den ugyldig.«

[Ukorrekt varslingsskrivelse er ugyldig]

Til § 58

15) I § 58 indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

»2) Tvister om friplejeboligleverandørens tilbud om erstatningsbolig efter § 01.«

Nr. 2-7 bliver herefter nr. 3-8.

[Ret til erstatningsbolig ved forbedringer]

Af *socialministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af RV):

Til § 74

16) Efter stk. 4 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 5.* Realkreditinstituttet kan opsige lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 4.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 76

17) Efter stk. 5 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 6. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 5.«

Stk. 6 og 7 bliver herefter stk. 7 og 8.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 77

18) Efter stk. 3 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 79

19) Efter stk. 3 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 81

20) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 82

21) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

[Realkreditinstituttets opsigelse af lån]

Til § 101

22) I *nr. 1* ændres »§ 92, stk. 1« til: »§ 93, stk. 1«.
[Konsekvensrettelse som følge af lov nr. 1584 af 20. december 2006]

Af *socialministeren*, tiltrådt af et *flertal* (V, DF og KF):

Til § 103

23) Efter nr. 8 indsættes som nyt nummer:

»**01.** I § 92 a, stk. 1, indsættes efter »jf. § 130«: »og § 13 i lov om friplejeboliger«, og »og §§ 143 a-d« ændres til: »og §§ 143 a-143 d samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger«.
[Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte til friplejeboliger]

Af *et mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF og EL):

Ny paragraf

24) Efter § 106 indsættes som ny paragraf:

»§ **02.** I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 394 af 2. maj 2006, som ændret senest ved § 86 i lov nr. 538 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 86, stk. 1, 2. pkt., ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.

2. I § 86 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 2, som følge af, at en ejendom påtænkes ombygget med henblik på afhændelse til en tredjemand, der vil søge godkendelse til at anvende boligerne som friplejeboliger, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal opfylde kravene i stk. 6.«

Stk. 5-7 bliver herefter til stk. 6-8.«

[Pligt til erstatningsbolig ved ombygning]

Ny paragraf

25) Efter § 106 indsættes som ny paragraf:

»§ **03.** I lov om midlertidig regulering af boligforholdene m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 396 af 2. maj 2006, som ændret senest ved § 8 i lov nr. 1584 af 20. december 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 5, stk. 2, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»I forbedringsudgiften efter 2. pkt. kan ikke indgå udgifter, som er afholdt i forbindelse med ombygning til friplejebolig efter lov om friplejeboliger.«

[Sikring af, at udgifter i forbindelse med ombygning til friplejeboliger ikke kan indgå i en § 5, stk. 2-modernisering]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Henvisningen i stk. 1 til § 12 omfatter fejlagtigt ikke såvel stk. 2 som stk. 3. Konsekvensen heraf er, at der i ydelsesstøtten kommer til at indgå såvel den del af ydelsen på lånet, der ikke er dækket af friplejeboligleverandørens betaling på realkreditlånet efter § 12, stk. 2, som bidraget til realkreditinstituttet. Da friplejeboligleverandøren efter forslaget § 12, stk. 3, ud over betalingen på lånet efter § 12, stk. 2, betaler løbende bidrag på realkreditlånet, foreligger der således en dobbeltbetaling af bidrag.

Det foreslås derfor præciseret, at der ikke i ydelsesstøtten indgår løbende bidrag på det optagne realkreditlån.

Til nr. 2

Ændringsforslaget sikrer, at alle lejere i bestående lejemål uanset bebyggelsens udlejningsform, og uanset om en lejer er visiteret til en plejebolig eller ej, sikres en kompenserende boligstøtte, der dækker merlejen som følge af udlejerens ensidige ombygning af lejemålet som følge af overgang til indretning til friplejeboliger.

Til nr. 3

Ændringsforslaget indeholder ingen indholdsmæssige ændringer. Ændringsforslaget udgør en korrektion, idet henvisningen til § 74 er fejlagtig.

Til nr. 4

Med dette ændringsforslag sikres det, at friplejeboliger i videst muligt omfang bliver et tilbud til alle uanset den enkeltes holdning og værdier. Lovforslaget udelukker formelt diskrimination, idet ingen kan udelukkes fra at ansøge om en friplejebolig, men lovforslaget forhindrer ikke, at friplejeboligleverandøren for eksempel fører to ventelister, en med personer med værdifællesskab og en for resten. Der er herefter intet til hinder for, at friplejeboligleverandøren udlejer ledige boliger til personer fra listen med et værdifællesskab og undlader at tage boligsøgende ind fra den anden venteliste. Ændringsforslaget sikrer, at en friplejeboligudbyder ikke reelt kan udelukke bestemte værdiopfattelser.

Ændringsforslaget vil desuden fastholde en social og lighedsorienteret boligpolitik. Ventelister vil samtidig forhindre, at der bliver mulighed for, at der opstår »sorte penge under bordet«, »belønninger« eller anden ekstraleje til friplejeboligleverandøren, der kan sikre adgang til særlig velstillede, ligesom kommunerne sikres anvisningsret til 50 pct. af boligerne.

Derudover sikrer ændringsforslaget, at boligsøgende til friplejeboliger kan kontrollere, at udlejeren følger ventelisten.

Til nr. 5

Ændringsforslaget vil sikre den løbende vedligeholdelse af boligerne i kraft af en vedligeholdelsesplan, ligesom det samtidig giver lejerne indflydelse på udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanerne.

Til nr. 6

Lejere i friplejeboliger gives med dette ændringsforslag sikkerhed for en ensartet og lige behandling fra friplejeboligleverandøren, både når det gælder leje, og når det gælder øvrige vilkår.

Til nr. 7

Ændringsforslaget sikrer lejerne i friplejeboliger, at henlæggelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse og tekniske fornyelser fastsættes ud fra vejledende normtal (160 kr. pr. m² i 2007) udarbejdet af ministeriet. Derved sikres lejerne, at det ikke som i lovforslaget overlades til udlejerens forgodtbefindende at fastsætte en passende størrelse, ligesom lejerne sikres mod pludselige store huslejeforhøjelser.

Til nr. 8

Det foreslås præciseret, i hvilket omfang der i lejen kan medtages kapitaludgifter i ejendomme, der er godkendt omdannet efter kvote B, og hvori der ikke på omdannelsestidspunktet er optaget lån, hvortil der ydes offentlig støtte.

I ejendomme, hvor der på omdannelsestidspunktet er optaget lån med sikkerhed i ejendommen, foreslås det at friplejeboligleverandøren kan vælge at medtage de faktiske kapitaludgifter eksklusive bidrag på lånene, hvis de udgør et højere beløb end 3,4 pct. af ejendomsværdien af friplejeboligerne ved den seneste vurdering på omdannelsestidspunktet. Der kan dog højst medtages 3,4 pct. af et beløb, der på omdannelsestidspunktet svarer til den maksimale anskaffelsessum for almene boliger. Herved får friplejeboligleverandøren mulighed for at medtage de faktiske kapitaludgifter på optagne lån i ejendommen, hvis de udgør et højere beløb end de 3,4 pct. af den seneste offentlige vurdering, der gælder for ejendomme uden belåning, under forudsætning af, at beløbet ikke overstiger 3,4 pct. af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger.

I ejendomme, hvor der på omdannelsestidspunktet ikke er optaget lån med sikkerhed i ejendommen, foreslås det, at der i lejen kan medtages kapitaludgifter eksklusive bidrag på 3,4 pct. af ejendomsværdien af friplejeboligerne ved den seneste vurdering på omdannelsestidspunktet, dog højst 3,4 pct. af et beløb, der på omdannelsestidspunktet svarer til den maksimale anskaffelsessum for almene boliger.

Til nr. 9

Det foreslås for nybyggeri og ombygning efter kvote B samt for omdannelse af bebyggelser efter kvote B, hvortil der ikke ydes offentlig støtte, at reglerne om opgørelse af størrelsen af det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne ved beregning af lejen samordnes med reglerne i § 44 og § 45, 2. og 3. pkt., om opgørelse af kapitaludgifter eksklusive bidrag.

Det foreslås derfor, at det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne ved legeberegningen, beregnes på grundlag af samme anskaffelsessum, som kapitaludgifterne eksklusive bidrag beregnes af efter henholdsvis § 44 og § 45, 2. og 3. pkt.

Det foreslås, at bidrag både for nybyggeri og ombygning og for omdannelse af bebyggelser, der ikke modtager offentlig støtte, efter kvote B beregnes ud fra størrelsen på det realkreditlån, der er angivet i almenboliglovens § 118, stk. 1, dvs. i øjeblikket 84 pct., til finansiering af anskaffelsessummen for bebyggelsen.

Det er samtidig foreslået, at der ikke i kapitaludgifterne kan medtages bidrag for et større lån end det, der faktisk kan optages med pantesikkerhed i bebyggelsen. Der kan således højst medtages bidrag på et realkreditlån til finansiering af 80 pct. af anskaffelsessummen for bebyggelsen, som den

efter § 44 henholdsvis § 45, 2. og 3. pkt., er opgjort, før der foretages en reduktion i forhold til de maksimale anskaffelsessummer for almene boliger.

Hvis anskaffelsessummen for bebyggelsen er lavere end den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, kan der derfor kun medtages bidrag på det realkreditlån, der faktisk vil kunne optages til finansieringen.

Til nr. 10 og 14

Ændringsforslagene sikrer, at lejere i friplejeboliger ikke forpligtes til at skulle betale en husleje-forhøjelse, førend den er lovligt varslet.

Til nr. 11

Lejerne i en friplejebolig sikres med dette ændringsforslag individuelt som kollektivt retten til at nedlægge veto mod forbedringer af lejemålet. Lejere i en friplejebolig vil oftest være ældre eller meget skrøbelige mennesker. Derfor må der udvises den respekt over for disse lejere, at ensidige forbedringer fra udlejeren må afvente, at lejemålet bliver ledigt, førend sådanne arbejder kan igangsættes.

Til nr. 12 og 15

Lejere i friplejeboliger sikres samme rettigheder, som er gældende i boligreguleringsloven og leje-loven. Det betyder, at forbedringer, som medfører en lejeforhøjelse over 164 kr. pr. m² (2007-sats), vil give lejerne samme rettigheder til en erstatningsbolig, som er gældende for over 85 pct. af lejemålene i privat udlejning.

Til nr. 13

Beboerrepræsentationen sikres en reel indsigt i og indflydelse på omkostningerne knyttet til fastsættelsen af balancelejen.

Til nr. 16-21

Realkreditrådet har i sin henvendelse af 16. januar 2007 til Socialudvalget bl.a. anført, at bortfald af støttetilsagn indebærer en forøget kreditrisiko for det långivende realkreditinstitut. Denne forøgede kreditrisiko hænger sammen med det forhold, at bortfald af støttetilsagn samtidig medfører bortfald af statsgaranti for den del af realkreditlånet, der overstiger 65 pct. af ejendommens værdi. Ved ejendommens værdi forstås den godkendte anskaffelsessum.

Realkreditrådet anfører, at institutterne først kan opsiges lånet, når overtagelsesdagen indtræder, og på det tidspunkt vil statsgarantien være bortfaldet. Det medfører, at det lovlige grundlag for institut-ternes långivning er bortfaldet. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at institutterne kontaktes om af-hændelsen i forbindelse med overtagelsesdagen.

Det er på denne baggrund foreslået, at det långivende realkreditinstitut vil kunne opsiges realkre-ditlånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn, inden statsgarantien bortfalder.

Til nr. 22

Ændringen er redaktionel og en konsekvens af ændringen af lov om social service ved lov nr. 1584 af 20. december 2006. Ændringen var oprindeligt ikke medtaget, da lovforslag nr. L 80 var planlagt at skulle færdigbehandles, før lov nr. 1584 var vedtaget.

Til nr. 23

Efter lov nr. 1590 af 20. december 2006 om ændring af almenboligloven (den nye bestemmelse i § 92 a) skal Landsbyggefonden bidrage med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter § 115, § 117 og kapitel 9 a i hvert af årene 2007-2010. Da kapitel 9 a ophæves med friplejeboligforslaget, foreslås, at Landsbyggefondens bidrag herefter gives til ydelsesstøtten til friplejeboligerne i stedet for til kapitel 9 a-boligerne.

Til nr. 24

Ændringsforslaget betyder, at der indføres et generelt princip, der sikrer, at alle lejere altid skal tilbydes en erstatningsbolig ved opsigelse på grund af ombygning til friplejebolig, uanset hvilken ejendomsform, de måtte bo i.

Til nr. 25

Ændringsforslaget sikrer, at udlejeren ikke benytter lov om friplejeboligers lempelige muligheder for opsigelse og ombygning af lejemål som en genvej til senere at opnå ret til udlejning af boligerne efter § 5, stk. 2. Hermed lukkes der for, at man kan anvende ordningen som en genvej til at tvangsmodernisere private udlejningsboliger i bestående lejemål til friplejeboliger for senere at gennemdanne disse boliger til almindelige udlejningsboliger med henblik på at udleje boligerne til fri leje (det lejedes værdi) efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Hans Andersen (V) Anne-Mette Winther Christiansen (V) Gudrun Laub (V) nfm.

Inger Beinov Støjberg (V) Pia Kristensen (DF) fmd. Mia Falkenberg (DF) Tina Petersen (DF)

Tom Behnke (KF) Per Ørum Jørgensen (KF) Mette Frederiksen (S) Hüseyin Arac (S)

Lene Hansen (S) Lise von Seelen (S) Martin Lidegaard (RV) Bente Dahl (RV)

Pernille Vigsø Bagge (SF) Line Barfod (EL)

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	52	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Siumut (SIU)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Fólkaflokkurin (FF)	1
Det Radikale Venstre (RV)	17	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11		

Oversigt over bilag vedrørende L 80 efter afgivelse af betænkning

- 17 Henvendelse af 16/1 2007 fra Realkreditrådet
- 18 Ændringsforslag fra socialministeren
- 19 Henvendelse af 16/1 2007 fra Organisationen af Selvejende Institutioner
- 20 1. udkast til tillægsbetænkning
- 21 Henvendelse af 18/1-07 fra Danmarks Lejerforening
- 22 Ændringsforslag fra socialministeren
- 23 2. udkast til tillægsbetænkning
- 24 Betænkning afgivet den 11. januar

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 80 efter afgivelse af betænkning

- 123 Spm., om ministeren kan bekræfte, at det ikke vil være lovligt via lejekontrakten at pålægge en lejer i en friplejebolig at skulle aflevere lejemålet nyistandsat, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 124 Spm., om ministeren kan foranstalte, at spørgsmålet om udbud – med særligt henblik på spørgsmålet om genudbud efter 10 år – forelægges Kammeradvokaten, m.v., til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 125 Spm. om kommentar til henvendelsen af 16/1 2007 fra Realkreditrådet, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 126 Spm. om kommentar til henvendelsen af 16/1 2007 fra Organisationen af Selvejende Institutioner, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 127 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at den sociale og lighedsorienterede boligpolitik fastholdes, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 128 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at de boligsøgende har ret til at få indsigt i ventelisten, på samme måde som kendes fra andelslovgivningen for andelshaverne, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 129 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at udlejeren ikke kan udelukke boligsøgende, såfremt disse ikke deler et værdifællesskab med friplejeboligleverandøren, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 130 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at beboerrepræsentationen sikres indsigt i og indflydelse på omkostninger knyttet til fastsættelsen af balanceløjen, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 131 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at udlejeren som i den almene boligform forpligtes til at udarbejde en vedligehold-

-
- delsesplan, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 132 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at rådgivningen af beboerne fremmes, ved, at det anføres i loven, at beboerrepræsentationen har mulighed for den nødvendige rådgivningsbistand hertil i form af enten et pårørenderåd og/eller en lejerorganisation, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 133 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at udlejeren forpligtes til at tilbyde alle lejere erstatningsbolig ved opsigelse på grund af ombygning uanset ejendomsform, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 134 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at lejerne individuelt og kollektivt kan nedlægge veto mod forbedringer af lejemålet, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 135 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at der skal tilbydes erstatningsbolig ved forbedringer, som medfører en lejeforhøjelse over 164 kr. pr. m² (2007-sats), jf. bestemmelserne i boligreguleringsloven og lejeloven, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 136 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at henlæggelserne til indvendig og udvendig vedligeholdelse og tekniske fornyelser ikke sker efter udlejersens forgodtbefindende, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 137 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at alle lejere i bestående lejemål uanset bebyggelsens udlejningsform, og uanset om man er visiteret til en friplejebolig, sikres en kompenserende boligstøtte, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 138 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at alle lejere skal tilbydes samme vilkår, både når det gælder leje og øvrige vilkår (jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8), til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 139 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at offentligt støttede ombygninger og forbedringer med henblik på dannelse af friplejeboliger ikke kan indregnes i en eventuel senere modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 140 Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at ukorrekt varslet husleje ikke kan kræves betalt, førend korrekt varsling er sket, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 141 Spm. om kommentar til henvendelsen af 18/1-07 fra Danmarks Lejerforeninger, til socialministeren, og ministerens svar herpå

To af udvalgets spørgsmål til socialministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålene og socialministerens svar er optrykt efter ønske fra S.

Spørgsmål 123:

Kan ministeren bekræfte, at det ikke vil være lovligt via lejekontrakten at pålægge en lejer i en friplejebolig at skulle aflevere lejemålet nyistsandsat?

Svar:

Det vil ikke være ulovligt at aftale, at friplejeboligen skal afleveres nyistsandsat, men som anført i besvarelsen af spørgsmål 121 ad punkt 14 vil en sådan aftale ikke give mening, da kravet om nyistsandsættelse udelukkende vil være rettet til friplejeboligleverandøren, fordi denne efter loven har den indvendige vedligeholdelsespligt uden beløbsmæssige begrænsninger.

Spørgsmål 132:

Ministerens bedes yde teknisk bistand til et ændringsforslag, der sikrer, at rådgivningen af beboerne fremmes, ved, at det anføres i loven, at beboerrepræsentationen har mulighed for den nødvendige rådgivningsbistand hertil i form af enten et pårørenderåd og/eller en lejerorganisation.

Svar:

Et ændringsforslag kan udformes således:

Til § 34

1) I § 34 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Beboerrepræsentanterne kan beslutte at søge bistand i en lejerforening. Udlejeren kan ikke modsætte sig, at lejerforeningen som bistand for beboerrepræsentanter deltager med 1 repræsentant i forhandlinger om ejendommens forhold.«

Socialministerens kommentar til ændringsforslaget:

Den foreslåede bestemmelse er identisk med § 6, stk. 1, i bekendtgørelse om beboerrepræsentation, som allerede gælder for beboerrepræsentanter i friplejeboliger, jf. forslaget § 34, stk. 1. Jeg ser derfor ikke behov for ovenstående forslag til § 34, stk. 4.

Regeringen kan ikke støtte ændringsforslaget.