



NOTAT

Dato: 23. november 2012
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2012-2652
Sagsbehandler: lag/KAL/nna/lhj/nho/EB
Dok id: 365866

Forslag til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger
(Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere, midlertidig genhusning, forenkling og
tekniske ændringer)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011, lov nr. 1363 af 28. december 2011, § 1 i lov nr. 518 af 5. juni 2012 og lov nr. 556 af 18. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres "Økonomistyrelsen" til "Statens Administration" og "Økonomistyrelsen" til "Statens Administrations".
2. § 20, stk. 2, 1. pkt., affattes således:
"En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning, dækkes af dispositionsfonden."
3. I § 20, stk. 2, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:
"Udgifter til tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling dækkes også af dispositionsfonden."
4. I § 27, stk. 2, ændres "almen boligorganisation, til en selvejende almen institution" til:
"almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution".
5. I § 28, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.: "Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger, kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse."

6. § 31, stk. 1, affattes således: "§§ 5 b, 6 a – 6 e, 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region."

7. I § 34, stk. 3, ændres "ældre" til: "beboere".

8. I § 51, stk. 7, indsættes efter "§ 86, stk. 1": "og 6".

9. I § 51 b, stk. 1, 1. pkt., udgår "eller starthjælp" og "eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark".

10. I § 51 b, stk. 5, ændres "stk. 2 og 3" til: "stk. 3 og 4".

11. I § 59 indsættes som stk. 11 og 12:

"Stk. 11. Fremsender boligorganisationen påkrav efter § 90, stk. 2, i lov om leje af almene boliger til lejere af almene familie- og ungdomsboliger anvist af kommunalbestyrelsen inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse, skal boligorganisationen samtidig hermed underrette kommunalbestyrelsen om påkravet ved at fremsende kopi af påkravet.

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelsen af den underretning, som er nævnt i stk. 11, indkalde lejeren til et møde med henblik på drøftelse af den restance, som er grundlag for boligorganisationens påkrav, og den fremtidige betaling af huslejen og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Mødet skal fastsættes til at finde sted inden udløbet af påkravsfristen."

12. I § 64, stk. 4, ændres "§ 59, stk. 3 og 8-10" 2 steder til "§ 59, stk. 3 og 8-12".

13. Overskrifterne til kapitel 5 ændres til: "Vedligeholdelse og istandsættelse samt beboerindskud".

14. I § 74, stk. 2, ændres "stk. 1" til: "§ 118, stk. 1 eller 2".

15. I § 74, stk. 3, ændres "Regionen eller kommunen" til: "Kommunen", og efter "§ 118, stk." indsættes: "1 eller".

16. I § 74, stk. 4, udgår: "eller regionen".

17. I § 74, stk. 5, 1. pkt., udgår: "eller regionens", og i 2. pkt. udgår: "eller regionen".

18. I § 80 b, stk. 1, udgår ", der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999,".

19. I § 82 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

"Stk. 4. Landsbyggefonden kan efter aftale med Statens Administration foretage opkrævning af de likvide midler, der er nævnt i § 179, stk. 6, 2. pkt."

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

20. § 82, stk. 4, som bliver stk. 5, affattes således:

"Stk. 5. Med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter fonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-e, om indberetninger efter stk. 1 og om opkrævning af likvide midler efter stk. 4."

21. § 91 c, 1. pkt., affattes således:

Landsbyggefonden bidrager i 2013 med 2,7 mio. kr. og i årene 2014-2016 med 5,6 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a."

22. § 104, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

"Kommunalbestyrelsen skal hvert år foretage en opgørelse over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med offentlig støtte, og som medfører lejetab."

23. § 115, stk. 7 affattes således:

"Stk. 7. Kommunalbestyrelsen skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis den meddeler tilsagn til nye almene familieboliger eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor det samlede antal ledige boliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 pct. Antallet af ledige boliger opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger samt ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller tidligere love om boligbyggeri. Underretningen til ministeriet skal indeholde denne opgørelse, oplysning om hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen har iværksat for at nedbringe boligledigheden samt oplysning om baggrunden for, at kommunalbestyrelsen har fundet det nødvendigt at give tilsagn til nyt alment boligbyggeri."

24. I § 137, stk. 1, udgår "gennem kommunalbestyrelsen" 2 steder.

25. I § 142 ophæves stk. 1, og stk. 2, der herefter bliver stk. 1, affattes således:

"§ 142. Bestemmelserne i § 173 finder tilsvarende anvendelse på tilskud til etablering af servicearealer efter §§ 140 og 141."

26. § 160 k affattes således:

"§ 160 k. Ved salg helt eller delvist af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, hvortil staten har ydet støtte, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter Statens Administrations nærmere bestemmelse. Det påhviler andelsboligforeningen at underrette Statens Administration om salget.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis en andelsboligforening som nævnt i stk. 1 sammenlægges med en eller flere andre andelsboligforeninger. Sker sammenlægningen udelukkende med andelsboligforeninger, der ligeledes har modtaget støtte som nævnt i stk.

1, kan tilbagebetaling udskydes, indtil den samlede forening opløses eller sælger sine ejendomme helt eller delvist.

Stk. 3. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen ved salget. Disse hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingskravet, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet. Er salg sket til andelshaverne som ejerboliger til en pris, der er lavere end ejendommenes markedsværdi, opgøres provenuet som det provenu, der ville være opnået ved salg til markedsværdien.

Stk. 4. Tilbagebetalingskravet forrentes fra datoen for købers overtagelse af ejendommen."

27. Overskriften til kapitel 15 ændres fra "*Økonomistyrelsen*" til: "*Statens Administration*".

28. § 194 ophæves.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2012, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012 og § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 86, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter "i kommunen": ", medmindre lejer tilbydes midlertidig genhusning, jf. stk. 6"

2. I § 86, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

"Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed"

3. I § 86 indsættes efter stk. 5, som nyt stykke.:

"Stk. 6. Har udlejer besluttet, at genhusning, jf. stk. 1, skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejeren midlertidigt at overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder har lejeren dog ret til genhusning efter stk. 1. Den midlertidige erstatningsbolig skal være passende og ligge i kommunen. Boligen kan dog være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Det gælder også, hvis lejeren tilbyder selv at skaffe sig anden bolig. Lejeren fortsætter som lejer i den hidtidige bolig og fortsætter med at betale lejen for denne bolig. Lejeren bliver ikke lejer i den midlertidige erstatningsbolig, hvor udlejeren betaler lejen. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, betaler lejeren kun beløb svarende til lejen i den midlertidige erstatningsbolig, og udlejeren betaler differencen. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt."

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2013.

Stk. 2. § 1, nr. 11, finder anvendelse ved påkrav afgivet efter den 31. marts 2013.

Stk. 3. Har regionen ydet beløb til dækning af beboerindskud efter den tidligere affattelse af § 74, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., finder § 74, stk. 4 og 5, i den tidligere affattelse fortsat anvendelse på regionens udgifter hertil.

Stk. 4. § 1, nr. 19, har virkning for opkrævning af likvide midler, der fremkommer fra og med den 1. januar 2013.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
4. Administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Høring
10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Baggrunden for lovforslaget er bl.a. den indgåede aftale mellem regeringen og Enhedslisten om finansloven for 2013 vedr. udsættelsestruede boligsocialt anviste lejere. Dette element i aftalen kræver nye regler i almenboligloven. Der har herudover vist sig behov for at justere det gældende regelsæt for at tage højde for den udvikling, der er sket på almenboligområdet, herunder at forenkle det gældende regelsæt på en række punkter. Der er tale om forslag til forskellige styringsmæssige og tekniske ændringer, herunder forslag som følge af satspuljeaftalen og opfølgning på regeringens initiativer vedr. kommunal regelforenkling.

Regeringen har gennem det seneste år gennemført flere indsatser for at knække de sidste 10 års vedvarende stigning i antallet af lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt. Regeringen har afskaffet de såkaldte fattigdomsydelser, lejelovenes løbedage og igangsat forsøg med rådgivning i almene boligområder.

I første halvår af 2012 er konstateret et fald i antallet af udsættelser af lejere. Med henblik på at støtte op om denne udvikling vurderes der at være et særligt behov for at styrke

kommunernes forebyggende indsats for at undgå udsættelser af lejere, som er boligsocialt anvist af kommunen. Skønsmæssigt 10-12 pct. af de almene udlejninger sker ved boligsocial anvisning, og denne lejergruppe er overrepræsenteret blandt udsatte lejere. Den gruppe af personer, der kan komme i betragtning til boligsocial anvisning, består bl.a. af socialt sårbare personer, som har et akut behov for en bolig, og som ikke selv har mulighed for at skaffe sig en bolig på anden måde. Der kan eksempelvis være tale om personer med handicap, ældre, unge, fraskilte eller enlige med børn.

Som led i forhandlingerne om finansloven for 2013 har regeringen og Enhedslisten derfor som nævnt aftalt at gennemføre et initiativ, som har til formål at forebygge udsættelser af boligsocialt anviste lejere.

Med initiativet pålægges de almene udlejere at underrette kommunen, når udlejerens inden for det første år efter anvisningen rykker en boligsocialt anvist lejer for huslejebetalingen. Modtager kommunen en sådan underretning, skal den snarest derefter holde en opfølgende samtale med lejeren. Formålet med samtalen er at finde en løsning på den aktuelle huslejerestance samt at undgå, at lejeren fremover igen bringer sig i huslejerestance.

Den indgåede aftale om finansloven for 2013 omfatter endnu et forslag, som har til formål at forebygge udsættelser af lejere. Med dette forslag foreslås, at der indføres mulighed for at yde midlertidig økonomisk hjælp til børnefamilier m.v., der i en periode ikke kan betale deres husleje, f.eks. på grund af indtægtsnedgang. Dette initiativ indgår i lovforslag nr. L 85, som blev fremsat den 16. november 2012 af social- og integrationsministeren.

Efter de gældende regler må kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om støtte til nyt alment byggeri, hvis der er mere end 2 pct. ledige støttede boliger i den pågældende kommune. Reglerne blev indført i 1994 – det vil sige før kommunalreformen – og har dermed sit udgangspunkt i en kommunal struktur med flere og mindre kommuner. Med de gennemførte kommunesammenlægninger er reglerne i nogle tilfælde blevet en hindring for, at der gives tilsagn om støtte til almene ældreboliger, selv om der er behov herfor, og selv om det er kommunalbestyrelsens ansvar at sørge for, at der tilvejebringes det nødvendige antal af disse boliger. På denne baggrund foreslås det at ændre den omhandlede 2 pct.-regel, idet der lægges op til at give den enkelte kommunalbestyrelse mere handlefrihed i planlægningen af den lokale udvikling.

Herudover har det vist sig, at de gældende regler om genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger ikke helt dækker behovet for genhusningsregler. Der findes kun regler om permanent genhusning. I nogle tilfælde, hvor et ombygningsarbejde kan gennemføres på kortere tid, er det ikke nødvendigt at gennemføre en permanent genhusning. Det foreslås derfor nu at indføre mulighed for en midlertidig genhusning, hvilket i højere grad sikrer, at processen kan tilrettelægges på den måde, som findes mest hensigtsmæssig i den enkelte afdeling.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere

Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger

Ændring af 2 pct.-reglen

Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet

Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag

Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejeres manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling

Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger

Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger

Forskellige småændringer og præciseringer

2.1 Gældende ret

Udlejeren skal efter de gældende regler i almenlejeloven underrette kommunen, når en restancesag sendes til fogedretten. Der gælder ikke særlige regler i forhold til boligsocialt anviste lejere.

Efter de gældende regler i almenboligloven kan kommunen anvise boliger til boligsøgende, som af forskellige grunde selv kan have vanskeligt ved at skaffe sig en bolig. En boligsøgende, som får en bolig på denne måde, er en boligsocialt anvist lejer.

Kommunen råder som udgangspunkt over hver 4. ledigblevne almene familiebolig til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Kommunen og boligorganisationerne kan aftale en højere anvisningsprocent – helt op til 100 pct. Det samme gælder for almene ungdomsboliger, idet disse boliger dog skal anvendes til løsning af unges boligsociale problemer.

Ved kommunal anvisning hæfter kommunen over for boligafdelingen for den anviste lejers gæld til istandsættelse af boligen ved fraflytning af boligen. Kommunen hæfter derimod ikke for eventuelle huslejerestancer. Bringer den anviste lejer sig i huslejerestance må den pågældende boligafdeling forsøge at inddrive restancen hos lejeren.

2.1.2 Lovforslaget

Med lovforslaget sikres, at kommunen underrettes, når en boligsocialt anvist lejer rykkes for huslejebetalingen inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Dette gøres ved at forpligte udlejeren til at underrette kommunen samtidig med, at udlejeren sender påkrav til en boligsocialt anvist lejer, som ikke har betalt sin husleje eller andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Denne pligt for udlejeren skal gælde i et år efter, at den anviste lejer har påbegyndt lejeforholdet.

Forslaget vil betyde, at kommunerne får besked om mulige udsættelsessager minimum 14 dage tidligere end i dag, når det drejer sig om en boligsocialt anvist lejer, som kommer i huslejerestance. Kommunen får dermed mulighed for at sætte tidligere ind i forhold til denne gruppe af lejere og sammen med lejereren søge at finde en løsning på betalingsproblemet – både i forhold til den aktuelle huslejerestance og mere fremadrettet.

Modtager kommunen en sådan underretning fra udlejer, skal den indkalde lejereren til en opfølgende samtale om huslejebetaling m.v. Det forventes, at kommunen i den forbindelse tager skridt til f. eks. at undersøge, om lejereren får den boligstøtte, som lejereren kan være berettiget til at modtage, om der er mulighed for at etablere en eller anden form for automatisk overførsel af huslejen til udlejer, eller om kommunen fremover skal administrere huslejebetalingen for lejereren.

Det må forventes, at forslaget vil styrke kommunernes incitament til allerede ved anvisningen at sikre sig, at der er et rimeligt forhold mellem lejerens betalingsevne og huslejen i den anviste bolig, således at der ikke af denne grund opstår risiko for restancer. Endvidere styrkes kommunens incitament til i forbindelse med selve anvisningen af boligen at undersøge, om lejereren vil være berettiget til boligstøtte og at drøfte mulighederne for at etablere automatisk overførsel af huslejebetalingen med lejereren eller overveje mulighederne for at lade kommunen administrere huslejebetalingen.

2.2 Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger

2.2.1 Gældende ret

Det følger af reglerne i den almene lejelov, at ombygning af almene boliger er opsigelsesgrund, hvis ombygningen indebærer, at det lejede må fraflyttes. Opsigelse i denne situation ledsages af en pligt for udlejer til at sørge for permanent genhusning af lejerne. Lejerne har dog i et vist omfang mulighed for at vende tilbage til afdelingen.

Loven indeholder ikke regler om midlertidig genhusning.

2.2.2 Lovforslaget

Der kan som hovedregel ikke gennemføres ombygninger af almene ejendomme uden lejernes godkendelse. Det er således lejerne selv, som via en flertalsbeslutning på afdelingsmødet godkender, at der skal foretages en ombygning af afdelingen. En sådan ombygning kan bestå af sammenlægninger af boliger og forskellige forbedringsarbejder. Det kan her forekomme paradoksalt, at de lejere, som selv har godkendt ombygningen, ikke får glæde af den, fordi de efter de gældende regler må genhuses permanent i andre boliger. Det kan endvidere forekomme ret indgribende at skulle genhuses permanent, hvis der er tale om en ombygning, som kan gennemføres på kort tid.

Boligorganisationerne har da også udviklet den praksis, at de rent faktisk foretager midlertidig genhusning af lejerne. Dette forhold indebærer usikkerhed om de berørte lejeres rettigheder.

Der er således behov også for regler om midlertidig genhusning, hvorfor det foreslås at indføre sådanne regler i den almene lejelov.

Der foreslås bl.a. regler om krav til den midlertidige bolig og regler om samarbejde mellem udlejer og kommunalbestyrelsen og andre boligorganisationer. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 1 og 3.

2.3 Ændring af 2 pct.-reglen

2.3.1 Gældende ret

Styringen af nybyggeri i den almene sektor hviler på et princip om, at beslutningskompetence på den ene side og finansieringsansvar og -risiko på den anden side skal gå hånd i hånd. Samtidig tages der afsæt i, at kommunerne bedst kender de lokale boligmarkeder og behov.

Kommunalbestyrelsen har kompetencen til at give tilsagn til etablering af almene boliger og dermed på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til boligerne. Kommunerne medfinansierer byggeriet i form af kommunal grundkapital. For tilsagn, der meddeles i perioden 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016, fastsættes den til 10 pct. af anskaffelsessummen, jf. L 3 fremsat den 3. oktober 2012. Desuden er det en forudsætning for tilsagn, at kommunen garanterer for lånene til anskaffelsessummen.

Kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til almene boliger skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen.

Der er krav om, at kommunalbestyrelsen hvert år opgør bestanden af ledige støttede boliger i kommunen. Kommunen skal på baggrund af opgørelsen foretage en vurdering af årsagen til ledigheden og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne. I opgørelsen af boligledigheden medregnes det samlede antal ledige almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvortil der er ydet offentlig støtte.

Kommunalbestyrelsen skal samtidig drage omsorg for, at der tilvejebringes det nødvendige antal almene ældreboliger. Samtidig er det som udgangspunkt kommunen, der finansierer lejetab ved lejeledighed i ældreboliger.

Ved tilsagn til nyt alment boligbyggeri skal kommunalbestyrelsen på ministeren for by, bolig og landdistrikters forlangende kunne godtgøre, at den samlede boligledighed i kommunen ikke overstiger 2 pct. (2 pct.-reglen). Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele tilsagn til alment nybyggeri, når boligledigheden overstiger 2 pct.

2.3.2 Lovforslaget

Efter gældende regler opgøres boligledigheden samlet for ungdoms-, familie- og ældreboliger. Det betyder, at kommunerne ikke kan opføre ældreboliger, hvis boligledigheden i kommunen overstiger 2 pct. som følge af mange ledige ungdoms- og/eller familieboliger. Dette er uhensigtsmæssigt og kan gøre det vanskeligt for en kommune at opfylde forpligtelsen til at tilvejebringe ældreboliger, herunder plejeboliger til opfyldelse af plejeboliggarantien, i nødvendigt omfang. Generelt er ældreboliger i mindre grad end ungdoms- og familieboliger præget af tomgang. Samtidig kan ældreboliger typisk ikke substitueres af andre boligtyper på grund af særlige krav til indretningen.

Det foreslås på den baggrund, at kommunalbestyrelsen uanset boligledigheden i kommunen skal kunne give tilsagn til ældreboliger, hvis den vurderer, at det er nødvendigt. Samtidig foreslås det, at ældreboliger udgår af opgørelsen over ledige boliger. Det bemærkes, at som følge af den begrænsede boligledighed i ældreboliger vil ændringen umiddelbart medføre en mindre stigning i den procentuelle boligledighed, når den opgøres alene for ungdoms- og familieboliger i en række kommuner.

Det foreslås endvidere at lempe 2 pct.-reglen, så kommunalbestyrelsen, hvor det er velbegrundet, kan give tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger, selvom boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct.

Formålet med ændringen er at udstyre kommunerne med flere redskaber og mere handlefrihed i planlægningen af den lokale udvikling. Dette er ikke mindst relevant i landets yderområder, hvor der nogle steder opleves behov for almene boliger i de større byer, samtidig med at der er boligledighed på grund af faldende befolkningstal andre steder i kommunen.

Sammenlægningen af kommuner i forbindelse med kommunalreformen har resulteret i færre, men større kommuner. Nogle af de nye kommuner rummer som følge af længere afstande inden for den enkelte kommune i praksis flere lokale boligmarkeder - lokale boligmarkeder, som kan være i vækst, stagnation eller egentlig tilbagegang. Forekomsten af flere lokale boligmarkeder med forskellige udviklingstendenser betyder, at en kommunerelateret regulering som den gældende 2 pct.-regel ikke er meningsfuld i samme grad som ved reglens indførelse.

Med regelændringerne muliggøres tilpasning af boligmassen i forhold til den demografiske udvikling og strategisk kommunal prioritering af særlige udviklingsområder, hvor kommunens boligpolitik sammentænkes med kommuneplaner, erhvervsudvikling, infrastruktur, offentlig transport og den kommunale kernerdrift.

Kommunernes økonomiske incitamenter til at foretage en grundig vurdering af behovet for alment nybyggeri ændres ikke. Kravene om kommunal medfinansiering og garantistillelse i forbindelse med opførelse af almene boliger sikrer fortsat, at kommunernes beslutningsansvar er forbundet med et økonomisk ansvar.

Forslaget indebærer desuden, at kommunerne skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis de giver tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor boligledigheden for disse boligtyper overstiger mere end 2 pct. Underretningen skal dels indeholde opgørelsen over boligledigheden, oplysning om hvilke foranstaltninger kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden og en begrundelse for, at der trods den konstaterede ledighed i kommunen skønnes behov for at give tilsagn til nye boliger.

Som altovervejende hovedregel bør der således heller ikke fremover gives tilsagn til nye boliger i en kommune, hvis boligledigheden i kommunen overstiger 2 pct.

2.4. Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet

2.4.1 Gældende ret

Almene lejere kan udføre skillevægsarbejder, herunder f.eks. opsætning af skillevægge, som led i den individuelle råderet. Sådanne arbejder anses som væsentlige forandringer og skal derfor godkendes af kommunalbestyrelsen. Baggrunden for, at skillevægsarbejder anses som væsentlige forandringer, er tidligere udlejningsregler, hvorefter børnehusstande havde fortrinsret til boliger med 3 rum og derover. Denne fortrinsret indebar, at det var vigtigt for kommunalbestyrelsen at have overblik over sammensætningen af kommunens almene boliger. Det havde været vanskeligt at sikre dette overblik, hvis lejerne havde haft ret til uden kommunalbestyrelsens viden at opsætte og fjerne skillevægge og dermed til f.eks. at ændre 2-rumsboliger til 3-rumsboliger og omvendt. Nu har børnehusstande kun fortrinsret til de store boliger, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har aftalt dette.

2.4.2 Lovforslaget

Det foreslås at forenkle processen med at få gennemført skillevægsarbejder ved at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse. Det skønnes hensigtsmæssigt at fjerne kravet om godkendelse, da sondringen mellem store og små boliger som anført overfor ikke har den samme betydning som tidligere. Ved at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse generaliseres den godkendelse, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter tidligere har meddelt en kommune, til ikke at skulle godkende skillevægsarbejder efter den individuelle råderet. Godkendelsen blev givet som led i udfordringsretten, hvorefter de enkelte offentlige institutioner kan få tilladelse til at fravige gældende regler og dermed få større frihedsgrader til at gå nye veje og afprøve enklere måder at løse opgaverne på ved at tillade fravigelser fra de gældende regler.

Herudover indgår forslaget som en del af moderniseringsaftalen i aftalen mellem KL og regeringen om kommunernes økonomi for 2013.

2.5 Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag

2.5.1 Gældende ret

Boligorganisationen skal hvert år foretage indberetning af det forventede støtteberettigede udlejningsomfang i det følgende år til Statens Administration. Herudover skal den efterfølgende fremsende opgørelse over det endelige udlejningsomfang. Materialet skal indsendes til Statens Administration via kommunalbestyrelsen.

2.5.2 Lovforslaget

Det foreslås at lette sagsgangen, således at materialet fremover sendes direkte til Statens Administration. Dette forslag ligger også i forlængelse af en tilladelse efter udfordringsretten, ligesom forslaget er en del af moderniseringsaftalen mellem KL og regeringen, jf. ovenfor under pkt. 2.4.2.

2.6 Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejerens manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejerens manglende huslejebetaling.

2.6.1 Gældende ret

Hvis lejere flytter uden at have opfyldt deres forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning eller uden at have betalt deres husleje, er det den pågældende boligafdeling, der må bære disse tab. Nogle boligafdelinger har forholdsvist store udgifter til disse tab, som eventuelt skal dækkes via huslejestigninger for de øvrige lejere.

2.6.2 Lovforslaget

Det foreslås at lade boligorganisationens dispositionsfond bære de omhandlede tab, i stedet for den enkelte afdeling, da der kan være stor forskel på, hvor meget de belaster de enkelte afdelinger, og da det er boligorganisationen og ikke afdelingen, der administrerer udlejningen af boligerne. Herved kommer der til at gælde det samme som for tab ved lejeledighed.

2.7. Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger

2.7.1 Gældende ret

Kommunen eller regionen skal yde et beløb til dækning af beboerindskud, når plejehjem, beskyttede boliger eller institutioner opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service nedlægges, og beboerne genhuses i almene ældreboliger. Det samme gælder, når beboere visiteres fra en af de nævnte boformer til almene ældreboliger. Retten for beboeren til at få dækket beboerinskuddet afhænger af, om genhusningen sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger, idet kommunen skal betale indskuddet i visse situationer og regionen eller kommunen i andre situationer afhængig af, hvilken slags ældrebolig genhusningen sker i.

2.7.2. Lovforslaget

Da det i alle tilfælde er kommunen, der har forsyningsansvaret for boliger til målgruppen, og da regionerne ikke har midler til at afholde sådanne udgifter, foreslås det, at det i alle tilfælde skal være kommunen, der yder beløb til dækning af beboerindskud. Desuden foreslås det, at der indføres en ligestilling, så retten til at få dækket beboerinskuddet ikke afhænger af, om genhusning sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

2.8. Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger

2.8.1 Gældende ret

Efter de gældende regler skal ydet støtte tilbagebetales helt eller delvist, hvis en støttet privat andelsboligforening opløses. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af foreningen på tidspunktet for dens opløsning.

2.8.2 Lovforslaget

Det foreslås, at tilbagebetalingspligten indtræder ved salg af foreningens ejendom. Tilsvarende vil der som udgangspunkt skulle ske tilbagebetaling, hvis foreningen indgår i sammenlægning med en anden forening, men det foreslås, at tilbagebetalingspligten i visse sammenlægningssituationer kan udskydes.

Der vil fortsat skulle træffes en konkret afgørelse om tilbagebetalingspligten. Afgørelserne træffes efter aftale med Statens Administration af Statens Administration. Det foreslås derfor, at kompetencen formelt overført dertil. Desuden indføres en formel underretningspligt for andelsboligforeningen, nærmere regulering af hæftelsen og en bestemmelse om forrentning af tilbagebetalingskravet, hvis dette ikke honoreres i forbindelse med salget.

2.9 Forskellige småændringer og præciseringer

Ud over ovennævnte ændringer indeholder lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslagets del om fremrykket underretning af boligsocialt anviste lejere forventes at medføre merudgifter i kommunerne til opfølgende samtaler med anviste lejere, som har bragt sig i restance. Kommunernes årlige merudgifter hertil skønnes at udgøre 5,3 mio. kr. i 2013 og 7,0 mio. kr. i 2014 og de efterfølgende år.

Forslagets del om ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger forventes ikke eller i ubetydeligt omfang at medføre merudgifter i kommunerne.

Øvrige forhold skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for kommunerne.

I nedenstående tabel er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for kommunerne.

Forslagets del om tilskud til driften af Center for Boligsocial Udvikling vedrører finansieringen af centrets fortsatte drift. I perioden 2013 til 2016 modtager centret et driftstilskud på i alt 39 mio. kr. (PL-niveau 2013), der fordeler sig med 5,4 mio.kr. i 2013 og 11,2 mio. kr. årligt i perioden 2013-2016. Halvdelen heraf finansieres af Landsbyggefonden, således at Landsbyggefonden i 2013-2016 afsætter 2,7 mio. kr. i 2013 og herefter 5,6 mio. kr. årligt i perioden 2014-2016. Den anden halvdel finansieres af staten i henhold til Aftale om udmøntning af satspuljen for 2013, således at der afsættes 19,5 mio. kr. (PL-niveau 2013) over satspuljen i den nævnte periode.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten og regionerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr., 2013-prisniveau)	2013	2014	2015	2016
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	5,3	7,0	7,0	7,0
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	5,3	7,0	7,0	7,0

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Flere af forslagene medfører en administrativ mindrebekæmpelse for kommunerne. Det drejer sig om ophævelsen af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet, samt om forenkling af processen ved udbetaling af ungdomsboligbidrag, således at det sker "uden om" kommunalbestyrelsen. Forslagene er som nævnt aftalt med KL som en del af moderniseringsaftalen.

Forslaget om, at kommunerne skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis de giver tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor boligledigheden for disse boligtyper overstiger mere end 2 pct., indebærer isoleret set en administrativ merbelastning. Indholdet i denne underretning svarer dog stort set til det gældende krav om, at kommunerne skal vurdere årsagen til boligledighed m.v. Endvidere er det ikke tilsigtet, at kommunerne skal give tilsagn til nye af familie- eller ungdomsboliger, hvis ledigheden overstiger 2 pct., jf. pkt. 2.3.2.

På den baggrund skønnes lovforslaget samlet set ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Den del af lovforslaget, som vedrører skillevægsarbejder, indebærer en administrativ lettelse for lejerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BL – Danmarks almene boliger, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Udlejere, Dansk Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, Datatilsynet, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, Kommunekredit, KL, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O. K. – fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner		Kommuner: 2013: 5,3 mio. kr. 2014: 7,0 mio. kr. 2015: 7,0 mio. kr. 2016: 7,0 mio. kr.
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	En mindre administrativ lettelse	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og 27

Indtil den 20. januar 2011 blev den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af den offentlige støtte og de statslige garantier varetaget af Økonomistyrelsen. Nu varetages opgaven af Statens Administration. Navnet er ikke blevet ændret i almenboligloven, hvorfor det nu foreslås at ajourføre styrelsens navn.

Til nr. 2 og 3

Nogle almene boligafdelinger har forholdsvis store udgifter til tab på lejere, der ikke opfylder deres forpligtelse til istandsættelse af boligen ved fraflytning, og på fraflyttede lejere, der ikke har betalt husleje. Disse udgifter kan være belastende for økonomien i den enkelte boligafdeling, og det er de øvrige lejere, der ender med dække tabet via stigninger i huslejen. Der kan være stor forskel på, hvor store disse udgifter er i de enkelte boligafdelinger inden for en boligorganisation og dermed på, hvor stor en regning der overlades til de øvrige lejere. Derfor foreslås det, at udgifterne til disse fraflytningsregninger og huslejerestancer på linje med udgifterne til tab på grund af lejeledighed fremover skal dækkes via boligorganisationens dispositionsfond, i stedet for at tabet skal dækkes af den enkelte afdeling. Behovet for ændringen underbygges af, at det er boligorganisationen, og ikke den enkelte afdeling, der administrerer udlejningen af boligerne. Boligorganisationen bør bestræbe sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer ved at fremskynde opsigelses- og ophævelsessager mest muligt. Dermed har boligorganisationen en mulighed for at påvirke udgifternes størrelse, hvilket afdelingen ikke har. Derudover har viceværterne, der er ansat af boligorganisationerne, mulighed for at reagere, hvis de bliver opmærksomme på misligholdelser.

Til nr. 4

Der er alene tale om en lovteknisk ændring.

Til nr. 5

Efter almenlejelovens § 39, stk. 6, kan lejeren som led i den individuelle råderet flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang. Sådanne

arbejder anses som væsentlige forandringer og kræver derfor kommunalbestyrelsens godkendelse efter almenboliglovens § 28 ligesom f.eks. sammenlægninger af boliger.

Det foreslås at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse af skillevægsarbejder, da det vil gøre sagsgangen mere enkel både for lejeren, udlejeren og kommunalbestyrelsen.

Til nr. 6

Pr. 1. juli 2011 blev der i almenboligloven indført en bestemmelse - § 27 a – som regulerer retsstillingen for lejere i almene boligorganisationer og selvejende almene ungdoms- og ældreboligorganisationer, hvis bolig afhændes til f.eks. en privat investor. Disse boliger er efter afhændelsen ikke omfattet af reglerne i almenlejeloven.

Sådanne lejere bliver efter overdragelsen omfattet af den private lejelovgivning. Hvis lejen på afhændelsestidspunktet er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejeloven/boligreguleringsloven, sikrer § 27 a lejerne mod store lejeforhøjelser, idet den gældende leje fremover kun reguleres med nettoprisindekset indtil det tidspunkt, hvor lejen kommer op på niveau med lejen fastsat efter lejeloven/boligreguleringsloven.

Der er intet til hinder for, at også kommunalt og regionalt ejede ældreboliger kan sælges til en privat erhverver, hvis der ikke længere er behov for boligerne som almene (ældre)boliger. Derfor er der også i denne situation behov for klarhed over lejernes retsstilling. Det foreslås derfor at udvide anvendelsesområdet for § 27 a, således at bestemmelsen også finder anvendelse ved afhændelse af ældreboliger, som tilhører kommuner og regioner.

Til nr. 7

Ved lov nr. 490 af 12. juni 2009 fik lovens § 34, stk. 3, sin nuværende ordlyd. Hensigten var at skabe mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan udpege en afdelingsbestyrelse i afdelinger, der alene består af ældreboliger, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende beboere, når disse ikke selv har valgt en afdelingsbestyrelse, eller når en afdelingsbestyrelse har nedlagt sit hverv, uden at en ny er valgt. Ved en fejl kom bestemmelsen kun til at omfatte afdelinger, der alene består af ældreboliger, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende *ældre*. Ved den foreslåede ændrede formulering sikres det, at kommunalbestyrelsen – som forudsat – kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen ikke blot for så vidt angår afdelinger, som kun består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende *ældre*, men også i afdelinger, som kun består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende *beboere*.

Til nr. 8

Det foreslås, at den eksisterende hjemmel til, at andre boligorganisationer kan bidrage med familieboliger ved permanent genhusning, også kommer til at gælde ved midlertidig genhusning, jf. lovforslagets § 2, nr. 3.

Til nr. 9

Almenboliglovens § 51 b giver kommunalbestyrelsen mulighed for at beslutte, at almene boligorganisationer skal afvise boligsøgende på ventelisten, når der er tale om boligsøgende, som inden for en bestemt periode har modtaget bestemte former for hjælp, herunder starthjælp og introduktionsydelse.

Da de nævnte ydelser ikke længere findes, foreslås det at lade dem udgå af bestemmelsen.

Til nr. 10

De gældende regler i § 51 b om kombineret udlejning kan anvendes i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Områderne defineres via en række betingelser i stk. 3 og 4. Ministeren skal efter stk. 5 beregne og offentliggøre, hvilke områder der opfylder betingelserne. I stk. 5 er der henvist til stk. 2 og 3. Der skulle retteligt henvises til stk. 3 og 4.

Til nr. 11 og 12

Som led i de fortsatte bestræbelser på at mindske antallet af lejere, som mister deres bolig ved ophævelse af lejeforholdet, fordi de ikke får betalt lejen (eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet) i rette tid, foreslås en ny indsats over for lejere, som får boligen anvist af kommunen. Indsatsen foreslås at skulle gælde for lejere af almene familie- og ungdomsboliger ejet af almene boligorganisationer og for lejere af almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner. Det foreslås således, at der indføres en pligt for udlejerens til at underrette kommunen, når udlejerens sender påkrav til lejeren om betaling af restancen. Pligten gælder for påkrav, der sendes inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse. Herved får kommunen som anført i de almindelige bemærkninger mulighed for at bistå "nye" lejere med at få orden på den fremtidige lejebetaling. Risikoen for ophævelse for denne lejergruppes vedkommende bliver således mindre. Udlejerens påkrav skal efter reglerne i den almene lejelov være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden for en bestemt frist. Udlejerens skal give lejeren en frist på mindst 14 dage efter modtagelsen af påkravet. Underretningen til kommunen foreslås at skulle ske ved fremsendelse af en kopi af påkravet.

Det foreslås endvidere at give kommunen pligt til at afholde et møde med de omhandlede lejere. Formålet hermed er både at finde en løsning på det aktuelle problem, således at lejeren kan blive boende, og at forebygge, at lejeren fremover ikke får betalt huslejen i rette tid, f.eks. ved at bistå lejeren med at blive tilknyttet Nets (Betalingsservice). Da udlejerens som anført ovenfor kan fastsætte en frist på kun 14 dage for betalingen af restancen, foreslås det, at mødet i kommunen skal finde sted inden udløbet af påkravsfristen. Hensigten med mødet er inden udløbet af denne frist at finde en løsning på det akutte betalingsproblem og mere fremadrettet at iværksætte tiltag, som kan mindske risikoen for, at lejeren bringer sig i samme situation igen. Udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen efter udløbet af påkravsfristen påvirkes ikke af evt. svigt i den proces, der er beskrevet i de to bestemmelser. Får udlejerens eksempelvis ved en fejl ikke sendt kopi af påkravet til kommunen, eller indkalder kommunen ved en fejl ikke lejeren til møde inden for den angivne frist, har dette således ikke konsekvenser for forholdet mellem lejeren og udlejerens.

Ophæver udlejerens lejeaftalen, og indgiver udlejerens efterfølgende anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede, vil kommunen alligevel blive underrettet om lejerestancen. Dette vil ske som følge af de generelle regler om udlejerens underretningspligt i almenlejelovens § 92, stk. 2.

Tilbuddet om at deltage i mødet i kommunen er et tilbud til lejeren. Reagerer lejeren ikke på kommunens indkaldelse til mødet, er kommunen ikke forpligtet til at foretage yderligere.

Den foreslåede nye indsats skal kun gælde over for den person, som kommunen anviser boligen og ikke over for f.eks. en efterlevende ægtefælle, som fortsætter lejeforholdet efter lejerens død.

Til nr. 13

I forbindelse med indførelsen af den almene lejelov pr. 1. juli 1998 blev almenboliglovens lejeretlige bestemmelser, herunder bestemmelserne om råderet, flyttet over i den nye lov. Det foreslås at ændre formuleringen af overskriften til almenboliglovens kapitel 5, således at der bliver overensstemmelse mellem teksten i kapiteloverskriften og indholdet i selve kapitlet.

Til nr. 14

Efter den gældende § 74, stk. 2, skal kommunen yde et beløb til dækning af beboerindskud efter lovens § 118, stk. 1, til:

1. beboere på plejehjem eller i beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og
2. beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger.

Som følge af henvisningen til lovens § 118, stk. 1, kan der ikke ydes et beløb til dækning af beboerindskuddet, hvis beboerne genhuses i regionale almene ældreboliger, idet beboerindskud til disse boliger betales efter § 118, stk. 2. Der vil således kunne ske en forskelsbehandling af beboerne afhængigt af, om de genhuses i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

Det er kommunen, der træffer beslutning om nedlæggelse eller ombygning af plejehjem og beskyttede boliger og om udvisitering fra sådanne boformer. Det er ligeledes kommunen, der har forpligtelsen til at tilbyde anden bolig til de pågældende beboere. Denne anden bolig vil kun undtagelsesvist være en regional almen ældrebolig.

En forskelsbehandling begrundet i, om den tilbudte bolig er en regional almen ældrebolig eller en anden almen ældrebolig, kan ikke anses for tilsigtet eller rimelig. Det foreslås derfor, at bestemmelsen ændres, så der ydes et beløb til dækning af beboerindskuddet, uanset om indskuddet skal betales efter § 118, stk. 1, eller efter § 118, stk. 2.

Til nr. 15 -17

Efter den gældende § 74, stk. 3, skal regionen eller kommunen yde et beløb svarende til beboerindskud efter lovens § 118, stk. 2, i de situationer, der nævnes i bestemmelsen. Det drejer sig om:

1. beboere i en institution opført efter den tidligere bistsandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service, der nedlægges eller ombygges til regionale almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og
2. beboere, der visiteres fra en institution opført efter den tidligere bistsandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service til almene ældreboliger.

Som følge af henvisningen til almenboliglovens § 118, stk. 2, skal regionen eller kommunen kun yde det nævnte beløb til dækning af beboerindskud, når genhusning sker i regionale ældreboliger.

Det er i dag kommunerne, der har forpligtelsen til at sikre, at der er et tilstrækkeligt antal boliger til rådighed for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Regionerne skal alene etablere boliger for den nævnte målgruppe, hvis det aftales i den årlige rammeaftale, og kommunerne løser i stigende omfang selv opgaven med at stille boliger til rådighed for målgruppen. Det foreslås derfor, at retten til at få dækket beboerinskuddet ikke skal afhænge af, om genhusning sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om anvisning af en almen ældrebolig til personer, der bor i de botilbud, som omfattes af bestemmelsen, og som nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger. På samme måde er det kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om at visitere beboere fra et botilbud omfattet af bestemmelsen til en almen ældrebolig, når dette ikke sker som følge af en nedlæggelse eller ombygning af botilbuddet. Hertil kommer, at regionen ikke selv har midler til at dække udgifter til beboerindskud, der derfor må forudsættes refunderet af kommunen.

Det foreslås derfor, at pligten til at yde det nævnte beløb til dækning af beboerindskud i alle tilfælde pålægges kommunen. Hvor en anden kommune er forpligtet til at refundere beliggenhedskommunens udgifter til den pågældende beboer, vil det være betalingskommunen, der skal yde det omhandlede beløb.

Forslagene i § 1, nr. 16 og 17 er konsekvensændringer som følge af forslaget i § 1, nr. 15.

Til nr. 18

Efter almenboliglovens § 20, stk. 1, nr. 4, indbetaler både støttede og ustøttede afdelinger likvide midler til boligorganisationens dispositionsfond. Det har samtidig været meningen, at boligafdelinger - støttede som ustøttede – skulle videreindbetale en del af de likvide midler til Landsbyggefonden. Ved formuleringen af de samlede indbetalingsbestemmelser i §§ 80 a-e blev det ved en fejl ikke præciseret, at også ustøttede boligafdelinger skal indbetale likvide midler til Landsbyggefonden.

Det foreslås derfor at præcisere formuleringen af lovens § 80 b, stk. 1, således at 2/3 af alle indbetalinger fra boligafdelingerne efter § 20, stk. 1, nr. 4, herunder også indbetalinger fra udstøttede boligafdelinger, skal indbetales til Landsbyggefonden.

Til nr. 19 og 20

Rentesikringslån er i sin tid ydet med forskellig løbetid. Når det første lån udløber, skal der indbetales midler til dispositionsfond og Landsbyggefond i medfør af lovens § 20, stk. 1, nr. 4, og § 80 b, stk. 1. Samtidig skal der tages højde for, at ydelsen på det fortsat eksisterende rentetilpasningslån kan være mindre end beboerbetalingen, hvorfor forskellen i medfør af lovens § 179, stk. 6, skal indbetales til Statens Administration. Der skal derfor ske en entydig fordeling af de nævnte likvide midler mellem Landsbyggefonden og Statens Administration i afdelinger med flerlagsbelåning og rentesikringslån, som er konverteret til rentetilpasningslån.

I dag foretager Statens Administration og Landsbyggefonden hver især opkrævning af midler, der fremkommer, når beboerbetalingen på en afdelings lån overstiger låneydelsen. Det er vigtigt, at der sker en koordinering af disse opkrævninger med henblik på at sikre, at den samlede opkrævning svarer til de likvide midler. Det foreslås derfor, at der indføres hjemmel til, at Landsbyggefonden kan foretage den nævnte opkrævning af likvide midler og herefter overføre en eventuel andel til Statens Administration. Det er hensigten, at Landsbyggefonden i denne type sager overtager den samlede opkrævning af overskydende beboerbetalning, herunder også opkrævning vedrørende det eksisterende lån.

Det foreslås endvidere, at Landsbyggefonden med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter de nærmere regler for opkrævningen af overskydende beboerbetalning og overførsel af en eventuel statslig andel af de likvide midler til Statens Administration. Reglerne skal indeholde retningslinjer for opkrævningen, herunder fondens afregning over for Statens Administration, og indsendelse af revisorerklæring vedrørende de opkrævede og afregnede midler til Statens Administration. Statens Administration oversender oplysninger om basisrente for de omfattede boligafdelinger til Landsbyggefonden til brug for fondens beregning af fordelingen af den overskydende beboerbetalning mellem fonden og Statens Administration.

Til nr. 21

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) åbnede i 2009. Centeret har til formål at understøtte indsamlingen og brugen af viden, erfaringer og idéer om den boligsociale indsats, så den fremtidige boligpolitiske indsats kan målrettes og effektiviseres mest muligt. Centeret skal tilvejebringe vidensgrundlaget for en kvalificering og styrkelse af den boligsociale indsats gennem effektmåling af konkrete indsatser, systematisk vidensindsamling samt rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor feltet.

Der er fortsat mange udfordringer i de udsatte boligområder, og der er et stort behov for, at der udvikles viden om effektfulde metoder i den boligsociale indsats. CFBU's arbejde skal både understøtte den fremtidige indsats i udsatte områder, og dokumentere effekten af iværksatte tiltag.

Ved Aftale om udmøntning af satspuljen for 2013 er der opnået enighed om at afsætte midler til fortsat drift af Center For Boligsocial Udvikling (CFBU) i perioden 2013-2016. Det foreslås, at Landsbyggefonden som hidtil finansierer et driftstilskud svarende til det statslige driftstilskud på 2,7 mio. kr. i 2013 og 5,6 mio. kr. årligt i årene 2014-2016 (PL 2013), jf. finanslovens konto 14.51.50.

Til nr. 22

Det foreslås, at ældreboliger udgår af den opgørelse over boligledighed, som kommunalbestyrelsen årligt skal foretage. Formuleringen af bestemmelsen foreslås derfor ændret, således at opgørelsen fremover alene skal omfatte almene familie- og ungdomsboliger samt boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, der er opført med offentlig støtte.

Det forhold, at ældreboliger fremover ikke skal indgå i den pågældende opgørelse, indebærer ikke, at kommunalbestyrelsen ikke skal være opmærksom på evt. udlæjningsproblemer i kommunens ældreboliger.

Til nr. 23

Med den foreslåede ændring af 2 pct.-reglen tages højde for, at ældreboliger udgår af opgørelsen af boligledigheden, jf. lovforslagets § 1, nr. 22. Samtidig foreslås indført en pligt for kommunalbestyrelserne til at underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis der gives tilsagn til nye almene ungdoms- og familieboliger, selv om boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct. i kommunen. Der er tale om en lempelse af 2 pct.-reglen, idet tilsagn i en situation med mere end 2 pct. boligledighed muliggøres. Underretningen skal indeholde opgørelsen over boligledigheden, oplysning om hvilke foranstaltninger kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden og en begrundelse for, at der trods den konstaterede ledighed i kommunen skønnes behov for at give tilsagn til nye boliger.

Til nr. 24

Proceduren for udbetaling af ungdomsboligbidrag, som er en særlig støtte til ungdomsboliger, og som kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om på statens vegne, er ret omstændelig. Den enkelte boligorganisation skal således hvert år gennem kommunalbestyrelsen indberette det forventede støtteberettigede udlæjningsomfang i det følgende år til Statens Administration, ligesom den også efterfølgende skal indberette det endelige udlæjningsomfang ligeledes gennem kommunalbestyrelsen.

For at forenkle sagsgangen både for boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne foreslås det, at boligorganisationerne ikke længere skal foretage indberetningerne via kommunalbestyrelsen, men skal sende dem direkte til Statens Administration.

Til nr. 25

Efter almenboliglovens § 141 udgør servicearealtilskuddet et bestemt beløb pr. bolig, dog højst 60 pct. af anskaffelsessummen, og efter § 142, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen godkende, at der ud over dette beløb afholdes udgifter til etablering af servicearealer.

§ 142, stk. 1, hidrører fra den periode, hvor servicearealtilskuddet blev givet som en løbende ydelse, og formålet med bestemmelsen var alene at sikre mod den fejlslutning, at udgifterne til etablering af servicearealer ikke måtte overstige tilskuddet.

Som det fremgår af ovenstående, *skal* udgifterne til etablering af servicearealer efter de gældende regler overstige tilskuddet. § 142, stk. 1, er således overflødig, og det foreslås derfor at ophæve bestemmelsen.

Til nr. 26

Efter almenboliglovens § 160 k skal en ydet offentlig støtte i form af rentesikring, rentebidrag, andelsboligbidrag, ydelsesstøtte eller tilskud til private andelsboligforeninger tilbagebetales helt eller delvist efter ministerens nærmere bestemmelse, hvis andelsboligforeningen opløses.

Langt de fleste henvendelser om tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger sendes til Statens Administration. Det er aftalt, at Statens Administration behandler såvel disse henvendelser som de henvendelser, der sendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Med det foreslåede § 160 k, stk. 1, bringes lovteksten i overensstemmelse med denne praksis.

Herudover har det vist sig, at det er hensigtsmæssigt med en række præciseringer og ændringer i bestemmelsen.

Det har været gjort gældende, at en andelsboligforening efter omstændighederne kan bestå uden at eje fast ejendom. Uanset om dette måtte være korrekt, er formålet med § 160 k at sikre, at andelshaverne ikke kan kapitalisere værdien af den offentlige støtte, hvis ejendommen sælges, hvad enten dette sker til tredjemand eller til andelshaverne selv som ejerboliger. Der har ligeledes været rejst spørgsmål, om tilbagebetalingspligten udløses ved frasal af en del af andelsboligforeningens ejendom.

Med den foreslåede affattelse af § 160 k, stk. 1, tydeliggøres det dels, at ethvert salg af andelsboligforeningens ejendom udløser tilbagebetalingspligt, dels at andelsboligforeningen har en underretningspligt. Frasælges kun en del af andelsboligforeningens ejendom, og giver salgsprisen ikke mulighed for dækning af statens fulde tilbagebetalingskrav, vil der i almindelighed kun blive stillet krav om indbetaling af nettoprovenuet af handlen, men dette krav vil blive ledsaget af en betingelse om, at yderligere salg vil udløse yderligere tilbagebetalingskrav. Hvis der ved frasalget fortsat ydes støtte, kan der desuden stilles krav om, at der ved salget sker forholdsmæssig indfrielse af det støttede lån.

Sammenlægning af andelsboligforeninger kan som udgangspunkt ikke ske, men er efter andelsbolig-lovens § 2, stk. 2, 3. pkt., mulig, hvis de to eller flere andelsboligforeningers

ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller hvis de har fælles friarealer.

En sammenlægning af foreninger må betragtes som opløsning af mindst den ene af de sammenlagte foreninger og kan derfor efter de gældende regler udløse krav mod den eller de foreninger, der opløses, om tilbagebetaling af den ydede støtte, uanset at der ikke sker et salg.

Med det foreslåede § 160 k, stk. 1, vil en sådan opløsning ikke fremover være omfattet af kravet om tilbagebetalingspligt. Det foreslås derfor, at der som stk. 2 optages en bestemmelse om tilbagebetalingspligt ved sammenlægning af andelsboligforeninger. I disse tilfælde vil der ikke være noget salgsprovenu at måle tilbagebetalingskrav med, og udgangspunktet vil derfor være fuld tilbagebetalingspligt. Det foreslås desuden, at tilbagebetalingspligten kan udskydes til en senere opløsning af den samlede forening eller til dennes salg af ejendommene helt eller delvist. Det er dog efter forslaget en betingelse for denne udskydelse af tilbagebetalingspligten, at alle de andelsboligforeninger, der indgår i sammenlægningen, er opført med offentlig støtte. Derimod vil der ikke efter forslaget kunne ske udskydelse af tilbagebetalingspligten, hvis der i sammenlægningen indgår ustøttede andelsboligforeninger. Dette skyldes, at hensynet til andelshaverne i de ustøttede foreninger, der ellers ville kunne blive mødt med et krav, der har ligget helt udenfor deres forudsætninger, taler for, at der sker en endelig opgørelse i forbindelse med sammenlægningen.

Efter den gældende § 160 k påhviler tilbagebetalingskravet de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning. Det fremgår ikke af bestemmelsen, hvilken hæftelse der er tale om, men det må antages, at der er tale om en solidarisk og personlig hæftelse. Bestemmelsen har kun praktisk betydning, hvis tilbagebetaling ikke sker umiddelbart i forbindelse med foreningens opløsning eller frasalg af en del af ejendommen.

Med det foreslåede § 160 k, stk. 3, kommer det til at fremgå udtrykkeligt af lovteksten, at hæftelsen er solidarisk og personlig, idet den dog begrænses til den enkelte andelshavers andel af provenuet. Hvor der sker salg af hele andelsboligforeningens ejendom i forbindelse med foreningens opløsning, vil det være den enkelte andelshavers andel af likvidationsprovenuet, der danner overgrænse for hæftelsen. Sker der kun salg af en del af ejendommen, er det andelen af nettoprovenuet ved salg, der danner overgrænse. Sker salg til andelshaverne som ejerboliger til en kunstig lav pris, vil ejendommens markedsværdi blive lagt til grund ved fastsættelse af maksimum for den enkelte andelshavers hæftelse. I almindelighed vil et salg til en pris svarende til ejendommens værdi efter seneste offentlige vurdering eller mere blive anset for salg til markedsværdien.

Der er i den gældende bestemmelse ikke fastsat regler om forrentning af statens tilbagebetalingskrav. Dette indebærer, at forrentning først sker fra den 1. i måneden efter at restanceinddrivelsesmyndigheden har modtaget kravet til inddrivelse. Herved kan andelsboligforeningen opnå en udskydelse af tidspunktet for rentetilskrivning ved at undlade eller forsinke meddelelsen til Statens Administration om salget. Dette vurderes ikke at være

rimeligt, og det foreslås derfor med § 160 k, stk. 4, at tilbagebetalingskravet skal forrentes fra datoen for købers overtagelse af ejendommen.

Da de foreslåede nye regler kun finder anvendelse på salg sket efter lovændringernes ikrafttræden, opstår der ikke spørgsmål om lovgivning med tilbagevirkende kraft i det omfang de foreslåede ændringer har karakter af realitetsændringer.

Til nr. 28

I forbindelse med styringsreformen af den almene sektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009, blev der i almenboliglovens § 9 a, stk. 2, indsat en bestemmelse, som giver garanterne (findes kun i boligorganisationer organiseret som garantiorganisationer) ret til til enhver tid at kræve indløsning af garantibeviserne til pålydende værdi. Hermed blev lovens § 194, hvorefter enhver garant kan forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi, overflødig.

På denne baggrund foreslås det at ophæve § 194.

Til § 2

Til nr. 1 og 3

Efter de gældende regler må udlejeren, når der skal ske en så gennemgribende ombygning af en almen boligafdeling, at lejerne ikke kan blive boende under ombygningen, sige lejerne op. En sådan opsigelse ledsages af en pligt for udlejeren til at sørge for permanent genhusning af lejerne, jf. §§ 85 og 86 i almenlejeloven. Der er størrelseskrav m.v. til erstatningsboligen, udlejeren skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter, udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager genhusningsforpligtelsen, og ved ombygning af familieboliger kan boligorganisationen indgå aftaler med andre boligorganisationer om, at de bidrager med erstatningsboliger.

Loven indeholder ikke regler om midlertidig genhusning.

De lejere, som selv har godkendt ombygningen af afdelingen, får ikke glæde af den, hvis de gældende regler følges, og lejerne således genhuses permanent i andre boliger. Boligorganisationerne har da også udviklet den praksis, at de foretager midlertidig genhusning af lejerne.

På denne baggrund foreslås det at lovfæste denne praksis. Ved at indføre regler om midlertidig genhusning fastlægges udlejerens forpligtelser og lejerens rettigheder, hvilket forebygger konflikter mellem parterne. Forslaget ændrer ikke på udlejerens adgang til at opsigte lejerne. Det indebærer blot, at der ikke i alle tilfælde ved opsigelse som følge af omfattende ombygninger skal foretages permanent genhusning.

Det foreslås, at udlejer og den enkelte lejer skal kunne aftale enten permanent eller midlertidig genhusning uanset den forventede længde af ombygningsperioden. Udlejer må i forbindelse med forhandlingerne med lejerne orientere dem om, hvor lang tid ombygningsperioden forventes at blive, så lejerne får et rimeligt grundlag for deres stillingtagen.

Kan parterne ikke blive enige, foreslås det at give udlejer ret til – under hensyntagen til afdelingens økonomi m.v. – at beslutte, om genhusningen skal være permanent eller midlertidig. Den enkelte lejer er dog nødt til at have sikkerhed for ikke at skulle bo midlertidigt et andet sted i urimelig lang tid, hvorfor det foreslås at give lejerne ret til permanent genhusning, hvis ombygningen forventes at vare mere end 12 måneder, ligesom de, hvis en ombygning, som forventes at vare f.eks. 8 måneder, ikke er færdig efter 12 måneder, foreslås at få ret til at vælge mellem at blive boende permanent i den midlertidige erstatningsbolig eller at flytte til en permanent erstatningsbolig. Hvis lejeren vælger at flytte til en permanent erstatningsbolig, skal den opfylde de gældende krav hertil.

For ikke at gøre den nye ordning unødigt besværlig for udlejerne ved at stille krav om f.eks. en bestemt størrelse, foreslås, at de midlertidige erstatningsboliger skal være "passende" og i øvrigt som udgangspunkt ligge i kommunen. At boligerne skal være passende betyder, at udlejerne skal finde boliger, der er rimelige i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varigheden af ombygningsperioden m.v. En erstatningsbolig behøver ikke at være en egentlig bolig. Det kan også være f.eks. et hotelværelse eller en barak, hvis der er tale om ombygninger af kort varighed.

Det er mest nærliggende, at lejerne fortsætter som lejere af de fraflyttede boliger og dermed fortsat betaler leje der. Det foreslås derfor, at lejerne ikke skal have lejerstatus i erstatningsboligerne, hvilket indebærer, at de ikke får beboerdemokratisk indflydelse i genhusningsafdelingen. Hvis lejeren genhuses i en bolig, som har en lavere leje end den fraflyttede bolig, foreslås, at lejeren kun skal betale den lavere leje.

Det foreslås endvidere, at lejerne skal betale for forbrug, f.eks. varme, i erstatningsboligerne.

For at holde lejerne skadesløse foreslås, at de – ligesom ved permanent genhusning – skal have ret til at få dækket rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Der bliver således typisk tale om 2 x flytteudgifter.

Lejere, som selv skaffer sig midlertidigt husly, f.eks. ved at bo i sommerhus eller hos familie, foreslås også at få ret til at få dækket rimelige og dokumenterede udgifter dertil, f.eks. udgifter til flytningerne og opmagasinering.

De udgifter, der er forbundet med permanent genhusning, afholdes over ombygningsregnskabet. Det samme vil gælde for så vidt angår udgifterne til midlertidig genhusning. Her bliver der tale om udgifter til flytningerne, beboerindskud/depositum og lejen i erstatningsboligerne, herunder evt. difference mellem lejen i den hidtidige bolig og lejen i erstatningsboligen, og udgifter til istandsættelse ved fraflytning, medmindre der foreligger misligholdelse.

Det foreslås præciseret, at udlejeren og kommunalbestyrelsen – ligesom ved permanent genhusning - skal kunne aftale, at kommunalbestyrelsen overtager genhusningsforpligtelsen.

Til nr. 2

For at skabe mulighed for en større fleksibilitet for udlejer foreslås det, at udlejer med lejerens samtykke skal kunne tilbyde lejeren en permanent erstatningsbolig uden for kommunen.

Til § 3

Det foreslås i stk. 1 at lade loven træde i kraft den 1. april 2013.

I stk. 2 foreslås det, at den del af lovforslaget, som omhandler de boligsocialt anviste lejere, finder anvendelse på påkrav afgivet efter den 31. marts 2013 – det vil sige også på påkrav til lejere, hvis lejeforhold er påbegyndt før denne dato.

Med forslaget i § 1, nr. 15, kommer pligten til at yde et beløb til dækning af beboerindskud i de tilfælde, der nævnes i almenboliglovens § 74, stk. 3, i alle tilfælde til at påhvile kommunen. Det er derfor også kommunen, der skal have beløbene tilbagebetalt ved lejemålets ophør, jf. lovens § 74, stk. 4, kommunen der modtager statsrefusion, jf. lovens § 74, stk. 5, 1. pkt., og kommunen, der skal indbetale modtagne beløb til staten, jf. lovens § 74, stk. 5, 2. pkt.

Imidlertid kan regionen efter den hidtidige affattelse af almenboliglovens § 74, stk. 3, have ydet beløb til dækning af beboerindskud i regionale almene ældreboliger. Med det foreslåede stk. 3 vil det fortsat være regionen, som skal have sådanne beløb tilbagebetalt ved lejemålets ophør, jf. den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 4. Det vil desuden være regionen, der modtager statsrefusion efter den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 5, 1. pkt. I konsekvens heraf vil det også være regionen, der skal indbetale modtagne beløb til staten, jf. den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 5, 2. pkt.

I § 1, nr. 19, foreslås, at Landsbyggefonden efter aftale med Statens Administration kan foretage opkrævning af likvide midler, der er nævnt i almenboliglovens 179, stk. 6, 2. pkt. Det foreslås i stk. 4, at Landsbyggefonden kan foretage opkrævning af likvide midler, der fremkommer i 2013 og derefter. Loven træder i kraft den 1. april 2013 og har således tilbagevirkende kraft for så vidt angår opkrævningen af likvide midler. Baggrunden er, at det forekommer mest hensigtsmæssigt, at fonden overtager opgaven gældende for et fuldt kalenderår.