

Høringsudkast



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om boligbyggeri, lov om støttede private ungdomsboliger og lov om ejerlejligheder (Harmonisering og modernisering af regler om ungdomsboliger, Center for Boligsocial Udvikling og ejerlejlighedsopdeling)

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016, som ændret ved § 45 i lov nr. 628 af 8. juni 2016, foretages følgende ændringer:

§ 1

1. Efter § 30 a indsættes:

”§30 b. Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner, der ejer ungdomsboliger omfattet af § 67, stk. 1, i den tidligere lov om boligbyggeri, skal foretage henlæggelser svarende til bidraget nævnt i § 20, stk. 1, nr. 1. Henlæggelserne skal anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.

Stk. 2. Henlæggelserne som nævnt i stk. 1 skal foretages på den særlige henlæggelseskonto indtil kontoens saldo for institutionen som helhed overstiger et minimumsbeløb pr. lejemålsenhed fastsat af udlændinge-, integrations- og boligministeren, jf. § 32.

Stk. 3. Hvis det er nødvendigt af hensyn til institutionens økonomi, kan ungdomsboliginstitutionen beslutte at fortsætte opkrævningen af det i stk. 1, 1.pkt., nævnte bidrag, selvom den særlige henlæggelseskonto overstiger minimumsbeløbet.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en vurdering af huslejeniveauet og ungdomsboliginstitutionens samlede økonomi godkende helt eller delvist bortfald af de i stk. 1, 1. pkt., nævnte henlæggelser i en nærmere fastsat periode, selvom henlæggelseskontoens saldo derved kommer til at udgøre mindre end minimumsbeløbet, jf. stk. 2.”

2. I § 32 ændres ”30 a” til: ”30 b”.

3. Efter § 51 b indsættes efter overskriften før § 52:

”§ 51 c. Kommunalbestyrelsen fastsætter, hvor stor en andel af ledige ungdomsboliger der skal anvises henholdsvis til unge uddannelsessøgende og til andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig. De fastsatte andele har virkning for

27. oktober 2016

Almene boliger
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Elmir Tartic

Tel. 61 98 31 48
Mail eta@uibm.dk

Sags nr. 2016-10179
Akt-id

hver enkelt udlejer. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte andele særskilt for den enkelte udlejer under hensyn til afdelingens eller institutionens boligmiljø.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, 1. og 3. pkt., kan maksimalt indebære, at hver 5. ledige ungdomsbolig i en almen boligafdeling, en selvejende almen ungdomsboliginstitution eller en selvejende ungdomsboliginstitution anvises til unge med et særligt behov for en ungdomsbolig. For ledige ungdomsboliger uden eget køkken gælder dog, at kommunalbestyrelsens beslutning maksimalt kan indebære, at hver 10. ledige bolig anvises til den målgruppe af unge, som er nævnt i 1. pkt. Kommunalbestyrelsen og udlejeren kan aftale, at de maksimalgrænser, der er nævnt i 1. og 2. pkt., fraviges.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan endvidere efter anmodning fra lokale uddannelsesinstitutioner træffe beslutning om, at et antal ungdomsboliger skal stilles til rådighed for udvekslingsstuderende.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 3 kan maksimalt indebære, at 10 pct. af det samlede antal ungdomsboliger i en almen boligafdeling, en selvejende almen ungdomsboliginstitution eller en selvejende ungdomsboliginstitution stilles til rådighed for udvekslingsstuderende. Kommunalbestyrelsen kan aftale med udlejeren, at den maksimalgrænse, der er nævnt i 1. pkt., fraviges for den enkelte boligafdeling eller institution. I givet fald sker der ikke anvisning til andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen fastsætter og offentliggør kriterier for anvisning af ledige ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende. Hvis der er oprettet en fællesanvisning, jf. § 52 a, fastsætter kommunalbestyrelsen anvisningskriterierne efter en indstilling fra fællesanvisningen.

Stk. 6. Ved ungdomsboliger i stk. 1 og 2 forstås almene ungdomsboliger omfattet af denne lov og ungdomsboliger omfattet af § 67, stk. 1, i den tidligere lov om boligbyggeri."

4. § 52 ophæves, og i stedet indsættes:

"§ 52. Den almene boligorganisation anviser ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, jf. dog § 52 a.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser ledige almene ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor. Kommunen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 3. For boliger som nævnt i § 51 c, stk. 3, betaler uddannelsesinstitutionerne efter nærmere retningslinjer fastsat af kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstuderendes opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af 1. pkt. kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

Stk. 4. Ledige almene ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, skal anvises til unge uddannelsessøgende, jf. stk. 1. Boligorganisationen skal i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, oplyse, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag ophører.

Stk. 5. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal af boligorganisationen anvises til den personkreds, der er nævnt i bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen skal godkende anvisningerne.

Stk. 6. Boligorganisationen kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Stk. 7. Boligorganisationen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

Stk. 8. Bestemmelserne i § 59, stk. 7 og 8, finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger anvist af kommunalbestyrelsen efter stk. 2."

5. Efter § 52 indsættes:

"§ 52 a. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der skal oprettes en fællesanvisning, og at almene boligorganisationer skal overlade anvisningen af ledige ungdomsboliger til uddannelsessøgende til denne fællesanvisning. En fællesanvisning kan oprettes for flere kommuner. Der kan højst oprettes én fællesanvisning i hver kommune.

Stk. 2. Fællesanvisningen varetager anvisning af ledige ungdomsboliger til den enkelte uddannelsessøgende, herunder:

- 1) Annoncering af ledige boliger.
- 2) Administration af en fælles venteliste.
- 3) Formidling af boligtilbud til de boligsøgende.

Stk. 3. Fællesanvisning kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge.

Stk. 4. Fællesanvisningen skal organiseres som forening med medlemmer. Kommunalbestyrelsen skal godkende vedtægterne for fællesanvisningen.

Stk. 5. Den øverste myndighed i foreningen skal være et repræsentantskab. Udlejerne skal vælge en tredjedel af repræsentanterne, mens kommunalbestyrelsen skal udpege en tredjedel af repræsentanterne efter indstilling fra uddannelsesinstitutionerne og en tredjedel efter indstilling fra uddannelsessøgendes organisationer på uddannelsesinstitutionerne.

Stk. 6. Repræsentantskabet skal af sin midte vælge medlemmerne af bestyrelsen, herunder formand og næstformand. Repræsentantskabet kan beslutte, at andre end de i stk. 5, 2. pkt. nævnte personer kan være medlemmer af bestyrelsen, dog højst en fjerdedel af bestyrelsens medlemmer.

Stk. 7. En fælles anvisning skal drives forsvarligt og effektivt. Den fælles anvisning opkræver et administrationsbidrag hos de boligorganisationer m.v., som er tilsluttet den fælles anvisning. Bidraget fastsættes således, at det giver den fælles anvisning mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften. Kommunalbestyrelsen kan betinge sin godkendelse af en fælles an-

visning af, at dennes administrative opgaver skal udbydes.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med en fælles anvisning. Reglerne i § 165, stk. 1 og 2, samt §§ 167 og 168 finder tilsvarende anvendelse på det kommunale tilsyn."

6. § 53, stk. 1, affattes således:

"Bestyrelsen for den almene boligorganisation skal sikre, at almene ungdomsboliger til stadighed bebos af studieaktive uddannelsessøgende. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at kommunalt anviste unge med særligt behov til stadighed opfylder de forudsætninger, hvorunder boliger er udlejet."

7. § 53 a, stk. 1, affattes således:

"Bestemmelserne i § 52, stk. 1-3, 5, 6 og 8, samt §§ 52 a og 53 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende ungdomsboliginstitution, jf. dog stk. 2."

8. § 59, stk. 3, ophæves.

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 3-6.

9. I § 59, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres "stk. 1-5" til: "stk. 1-4".

10. I § 59, stk. 7, der bliver stk. 6, ændres "stk. 1-5" til: "stk. 1-4" og to steder ændres "stk. 6" til: "stk. 5".

11. § 59, stk. 8-10, ophæves.

Stk. 11 og 12 bliver herefter stk. 7 og 8.

12. I § 59, stk. 11, der bliver stk. 7, ændres "familie- og ungdomsboliger" til: "familieboliger".

13. I § 59, stk. 12, der bliver stk. 8, ændres "stk. 11" til: "stk. 7".

14. I § 64, stk. 4, 1. pkt., udgår "§ 59, stk. 3 og 8-12, og".

15. § 64, stk. 4, 2. pkt., ophæves.

16. I § 91, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter "byggeri": ", jf. dog stk. 9".

17. I § 91 indsættes efter stk. 8 som nyt stykke:

"Stk. 9. Landsbyggefonden kan ikke yde støtte efter reglerne i stk. 1 eller 8 til almene ungdomsboliger, som kan modtage støtte efter § 100, stk. 1, 1. pkt."
Stk. 9 bliver herefter stk. 10.

18. § 91 c, 1. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager i årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.«

19. I § 100, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter "stk. 2": ", og som ikke er en del af en almen boligafdeling, der også indeholder familie- eller ældreboliger".

20. I § 100, stk. 1, 2. pkt., ændres: ", gennem forsikringer eller ved, at der ydes støtte efter § 91, stk. 1" til: "eller gennem forsikringer".

21. I § 100 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:

"Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan betinge støtte efter stk. 1 af, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre op til halvdelen af kommunalbestyrelsens udgifter til ydelsesstøtte efter stk. 4 og op til halvdelen af kommunalbestyrelsens eventuelle tab som følge af en garanti efter stk. 6.

Stk. 8. Landsbyggefondens godtgørelse efter stk. 7 af kommunalbestyrelsens udgifter til ydelsesstøtte til lånene sker med de midler og inden for de rammer, som er nævnt i § 91, stk. 1. Landsbyggefondens forpligtelse efter stk. 7 til at godtgøre kommunalbestyrelsens eventuelle tab på garantier for lånene er begrænset til indestående i landsdispositionsfonden."

Stk. 7-10 bliver herefter stk. 9-12.

22. I § 100, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 9, 1. pkt., indsættes efter "kommunalbestyrelsen": "i 10 år".

23. I § 100, stk. 7, 3. pkt., der bliver stk. 9, 3. pkt., ændres "stk. 8" til: "stk. 10".

24. I § 100, stk. 9, 1. pkt., der bliver stk. 11, 1. pkt., ændres "stk. 8" til: "stk. 10".

25. I § 185, stk. 1, indsættes efter nr. 4 som nyt nummer:

"5) § 32, jf. § 30 b om anvendelse af særlige henlæggelser,".

Nr. 5 bliver herefter nr. 6.

§ 2

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011, som ændret ved § 3 i lov nr. 273 af 19. marts 2013, § 2 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 46 i lov nr. 628 af 8. juni 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 68 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

"Stk. 2. Bestyrelsen for ungdomsboliginstitutionen anviser ledige ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, jf. dog § 79.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen anviser ledige ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor. Kommunen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for institutionen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen, dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 4. For boliger som efter kommunalbestyrelsens beslutning efter § 51 c, stk. 2,

i lov om almene boliger m.v. stilles til rådighed for uddannelsesinstitutionen, betaler uddannelsesinstitutionen efter nærmere retningslinjer fastsat af kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstuderendes opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af § 51 c, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

Stk. 5. Bestyrelsen for ungdomsboliginstitutionen kan udleje ungdomsboliger til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.”
Stk. 2 bliver herefter stk. 6.

2. § 76, stk. 2, affattes således:

”Stk. 2. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om lejefastsættelse, budgetlægning, regnskab, revision, vedligeholdelse og tilsyn med de i stk. 1 nævnte institutioner.”

3. I § 76 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

”Stk. 4. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, at der skal foretages henlæggelser til dækning af tab ved ungdomsboliginstitutionens drift og sikring af institutionens fortsatte virksomhed samt modernisering og forbedring af institutionens ejendom svarende til henlæggelser, der gælder for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, jf. § 30 b i lov om almene boliger m.v.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

4. § 76 b ophæves.

5. I § 77 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Kommunalbestyrelsen skal sikre, at kommunalt anviste unge med særligt behov til stadighed opfylder de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

6. § 79 ophæves, og i stedet indsættes:

”§ 79. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at bestyrelsen for ungdomsboliginstitutionen skal overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende til en fællesanvisning oprettet i henhold til § 52 a i lov om almene boliger m.v.”

7. Efter § 79 indsættes:

”§ 79 a. Kommunalbestyrelsen og ungdomsboliginstitutionen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om institutionens virksomhed. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der som minimum afholdes et dialogmøde hvert 3. år. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og ungdomsboliginstitutionen skal samarbejde med andre organisationer og institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner, med henblik på at koordinere deres indsats vedrørende ungdomsboligerne.”

§ 3

I lov nr. 1089 af 17. december 2002 om støttede private ungdomsboliger foretages følgende ændring:

1. § 7, stk. 4, affattes således:

”Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at udlejeren skal overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende til en fælles anvisning oprettet i henhold til § 52 a i lov om almene boliger m.v. Udlejeren skal i givet fald indgå aftale med fællesanvisningen om, at der skal ske fælles anvisning af lejere til mindst 80 pct. af de ledige boliger pr. år. Der skal herunder indgås aftale om fælles anvisning af udvekslingsstudenter efter stk. 2.

§ 4

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., ophæves.

2. § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt., ophæves.

3. I § 10, stk. 3, 1. pkt., udgår ”, jf. 2. og 3. pkt”, og i 3. pkt. udgår ”, som ikke kan videreopdeles”.

4. I § 10, stk. 3, indsættes som 4. pkt.:

”Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.”

5. § 10, stk. 4, 2. pkt., ophæves.

6. § 10, stk. 5, 6. pkt., ophæves.

7. § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt., ophæves.

8. § 10, stk. 7, 4. pkt., ophæves.

9. § 10, stk. 8, 4. pkt., ophæves.

10. § 10, stk. 9, 4. pkt., ophæves.

11. § 10, stk. 10, affattes således:

”Stk. 10. Ejendomme, hvor der af udlændinge-, integrations- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, eller hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.

12. *§ 10, stk. 11, ophæves.*

Stk. 12-14 bliver herefter stk. 11-13.

13. *I § 10, stk. 13, der bliver stk. 12, indsættes som 3. pkt.:*

”2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.”

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. § 1, nr. 18, træder i kraft den 1. april 2017.

Stk. 3. § 2, nr. 2, og § 4 træder i kraft den 1. juli 2017.

Stk. 4. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan efter anmodning fra kommunalbestyrelsen beslutte at udsætte tidspunktet for ikrafttrædelse af § 1, nr. 3-15, § 2, nr. 1 og 4-6, samt § 3, hvis særlige grunde taler herfor.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Hovedpunkterne i lovforslaget
3. Retningslinjer og kriterier for anvisning af ungdomsboliger til den berettigede personkreds
 - 3.1. Gældende regler
 - 3.2. Ministeriets overvejelser og forslag til ændringer
 - 3.2.1. Indledning
 - 3.2.2. Fordeling af ungdomsboligerne
 - 3.2.3. Anvisning af ungdomsboligerne
 - 3.2.4. Kontrol og opsigelse
4. Fælles anvisning af ungdomsboliger
 - 4.1. Gældende regler
 - 4.2. Ministeriets overvejelser og forslag til ændringer
 - 4.2.1. Indledning
 - 4.2.2. Etablering af én fællesanvisning
 - 4.2.3. Finansiering og organisation
 - 4.2.4. Tilsyn
 - 4.2.5. Fælles anvisning på tværs af kommunegrænser
 - 4.2.6. Overgangen til de nye regler
5. Økonomi og drift
 - 5.1. Gældende regler
 - 5.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 5.2.1. Indledning
 - 5.2.1.1. Styrkede henlæggelsesmuligheder
 - 5.2.2. Støtte til renovering af ungdomsboliger
6. Tilsyn og styring
 - 6.1. Gældende regler
 - 6.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 6.2.1. Tilsyn
 - 6.2.2. Styring
7. Center for Boligsocial Udvikling
8. Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende offentligt støttede boliger
 - 8.1. Gældende ret
 - 8.2. Overvejelser og forslag
9. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 9.1. Indledning
 - 9.2. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslagene på ungdomsboligområdet

9.3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslagene vedr. Center for Boligsocial Udvikling

9.4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslag til ændring af ejerlejlighedsloven

9.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

10. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

11. Administrative konsekvenser for borgerne

12. Miljømæssige konsekvenser

13. Forholdet til EU-retten

14. Hørte myndigheder og organisationer mv.

15. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Formålet med lovforslaget er at harmonisere, modernisere og forenkle reglerne på ungdomsboligområdet med særlig henblik på regler om den berettigede personkreds, anvisningsregler, økonomi og drift samt tilsyn og styring.

Lovforslaget er udarbejdet på baggrund af en rapport fra Udvalgets om harmonisering og modernisering af reglerne for ungdomsboligområdet. Udvalget var nedsat i perioden 2013-15 som opfølgning på boligaftalen af 8. november 2010 mellem den daværende regering (V, K), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene sektors midler. Udvalget har været sammensat af repræsentanter for KL, BL, Indstillingsudvalg og kollegiekontorer i Danmark, Danske Studerendes Kollegieråd (DSK) og det tidligere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Udvalget har foretaget en kortlægning og sammenligning af de regelsæt, der gælder for forskellige typer offentligt støttede ungdomsboliger med henblik på at identificere, hvor der med fordel kan skabes større ensartethed og sammenhæng mellem regelsættene (harmonisering) samt hvor der med fordel kan foretages ændringer, der afspejler det aktuelle behov for regulering på ungdomsboligområdet (modernisering). Det er alene reglerne for støttede ungdomsboliger, som har været omfattet af udvalgets arbejde.

Udvalgets opgave har som udgangspunkt ikke omfattet analyser af det fremtidige behov for ungdomsboliger eller regler, der vedrører etablering af nye støttede ungdomsboliger.

Udvalget har arbejdet med fire hovedområder:

- Den berettigede personkreds til ungdomsboliger, herunder adgangsvilkårene samt de konkrete anvisningskriterier
- Organiseringen af den fælles anvisning af ungdomsboliger
- Driftsvilkår og økonomisk bæredygtighed
- Det kommunale tilsyn og samarbejdet mellem kommuner og udlejerne af ungdomsboliger

I august 2016 sendte Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet udvalgets Rapport om harmonisering og modernisering af reglerne for ungdomsboligområdet i høring.

Lovforslaget er udarbejdet på baggrund af udvalgets anbefalinger samt modtagne høringssvar.

Lovforslaget indeholder endvidere et forslag vedrørende finansiering af Center for Boligsocial Udvikling.

Lovforslaget indeholder endeligt et forslag til ændring af ejerlejlighedsloven. Forslaget er begrundet i, at det gældende forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger vil kunne blokere for udviklingen af de almene boligområder. En almen boligafdeling kan således ikke sælge boliger fra fx med henblik på omdannelse til erhverv, hvis boligerne ligger i en ejerlejlighed. Der kan heller ikke ske salg af enkelte friplejeboliger beliggende i en ejerlejlighed, hvilket tilsvarende er baggrunden for forslaget om at ophæve forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende friplejeboliger.

2. Hovedpunkterne i lovforslaget

Der findes i Danmark grundlæggende tre forskellige typer offentligt støttede ungdomsboliger, som reguleres af hver sin lov:

- Almene ungdomsboliger, der på samme vis som den almene boligsektors to andre boligtyper, almene familieboliger og almene ældreboliger, er omfattet af lov om almene boliger m.v. Selvejende almene ungdomsboliger, universitetsnære ungdomsboliger, startboliger og mødrekollegier kan ses som senere tilkomne specialiseringer inden for temaet almene ungdomsboliger.
- Selvejende ungdomsboliginstitutioner, hvis lovgrundlag er lov om boligbyggeri, og som er en offentligt støttet ungdomsboligtype, der har kunnet opføres frem til 1997.
- Støttede private ungdomsboliger, hvis lovgrundlag er lov om støttede private ungdomsboliger. Denne type omfatter et begrænset antal ungdomsboliger, som er opført af private bygherrer, der i perioden 2003 til 2008 fik tilsagn om statslige engangstilskud ved etableringen.

På landsplan er der ca. 69.800 støttede og ustøttede ungdomsboliger (primo 2016). Heraf udgør almene ungdomsboliger ca. 37.400 (54 pct.). De selvejende ungdomsboliginstitutioner indgår i de ca. 21.200 kollegieboliger (30 pct.), der ejes af en forening, et legat eller en selvejende institution. De støttede private ungdomsboliger udgør ca. 2.600 (4 pct.). De resterende ca. 8.600 boliger, der regnes som ungdomsboliger, udgøres af kollegieboliger samt andre udlejede boliger på maksimalt 50 m², der ejes af selskaber, privatpersoner, kommuner m.v., og hvor den ældste person i husstanden er under 30 år.

Forskellige regelsæt skaber forskellige vilkår for forskellige typer støttede ungdomsboligtyper.

Forskellene gør sig især gældende i forhold til den berettigede personkreds, dvs. hvilke grupper af unge der indgår i målgruppen for forskellige ungdomsboligtyper (unge uddannelsessøgende (studerende) og/eller unge, som af personlige eller sociale grunde har behov for en ungdomsbolig (unge med et særligt behov)).

Med lovforslaget foreslås en harmonisering af de gældende regler, således at den berettigede personkreds omfatter unge uddannelsessøgende og andre unge med

særligt behov i alle almene og selvejende ungdomsboliger, uanset opførelsesår og regelsæt.

Der er forskellige regler for, hvordan ungdomsboligerne allokeres og prioriteres til ansøgerne, og hvem der udøver anvisningsretten i forbindelse med udlejning af boligerne.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen fremover fastlægger en fordelingsnøgle, som angiver, hvordan ledige ungdomsboliger i kommunen skal fordeles mellem unge uddannelsessøgende, herunder evt. udvekslingsstuderende, og andre unge med et særligt behov. Formålet er at opnå en fair og rimelig fordeling af boligerne blandt de unge.

Endvidere foreslås det, at der fastlægges en ny ansvarsfordeling, hvor den enkelte udlejer (en almen boligorganisation, selvejende almene ungdomsboliginstitution eller selvejende ungdomsboliginstitution) eller fællesanvisning anviser boliger til unge uddannelsessøgende, mens kommunalbestyrelsen varetager anvisning til andre unge med særligt behov.

Desuden foreslås det, at kommunalbestyrelsen fastsætter anvisningskriterierne for udlejning af ungdomsboliger til uddannelsessøgende. Hermed sikres et gennemslagsligt og enkelt anvisningssystem, hvor unge studerendes boligbehov bliver vurderet ensartet i hele kommunen.

Der gælder forskellige regler for kommunalbestyrelsens mulighed for at pålægge boligejerne at indgå i en fællesanvisning, fællesanvisningens organisation samt dens samarbejde med kommune og andre interessenter m.v.

Med lovforslaget foreslås det, at de overordnede rammer for oprettelse af en fælles anvisning nærmere fastsættes for at muliggøre én fælles indgang for de uddannelsessøgende til en ungdomsbolig i kommunen samt sikre et bedre grundlag for tilsynet med fællesanvisningers virksomhed. I de kommuner, hvor der bliver oprettet én fællesanvisning, vil denne fungere som en samlet adgang til ungdomsboliger for alle unge uddannelsessøgende.

De forskellige typer ungdomsboligers økonomi er også reguleret på forskellige måder. Visse ungdomsboliger er økonomisk mere sårbare end andre. Dette rejser spørgsmålet om, i hvilket omfang der kan opbygges "stødpudekapital" i institutioner til at imødegå økonomiske udfordringer som fx udlejningsvanskeligheder, samt hvilke vilkår der er for tildeling af ekstern støtte til renovering m.v.

Det foreslås at styrke de selvejende og selvejende almene ungdomsboliginstitutioners henlæggelsespligt, således at de på dette punkt i højere grad ligestilles med almene boligorganisationer.

Desuden foreslås det, at opgavefordeling mellem kommunerne og Landsbyggefondens omkring støtte til renoveringsprojekter og vilkårene for den kommunale renoveringsstøtte afklares og præciseres.

Tilsynsreglerne er også forskellige for de forskellige ungdomsboliger. Den centrale tilsynsmyndighed i forhold til alle organisationer og institutioner, som driver ungdomsboliger med offentlig støtte, er kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens opgaver med tilsyn med udlejere af ungdomsboliger, kommunalbestyrelsens særlige godkendelsesbeføjelser og samarbejdet mellem kommunalbestyrelsen og udlejerne af ungdomsboliger er reguleret på forskellig måde afhængigt af ungdomsboligens type. Det foreslås derfor en ny styringsmodel for de selvejende ungdomsboliginstitutioner og forenkling af reglerne for kommunalbestyrelsen tilsynsopgaver med selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Som led i udmøntning af satspuljeaftalen for 2017 foreslås det, at Landsbyggefondens medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling støttes med 5,9 mio. kr. årligt i hvert af årene 2017-2020.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til ændring af ejerlejlighedsloven. Ejerlejlighedsloven indeholder bl.a. forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger og friplejeboliger. Der er her tale om ejerlejligheder, som består af flere boliger. En ejerlejlighed kan f.eks. indeholde 10 almene boliger. Det er dette forbud mod videreopdeling, der foreslås ophævet.

3. Retningslinjer og kriterier for anvisning af ungdomsboliger til den berettigede personkreds

3.1. Gældende regler

For almene ungdomsboliger (boliger, som ejes af en almen boligorganisation eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution), selvejende ungdomsboliginstitutioner og støttede private ungdomsboliger gælder, at boligerne skal anvises til unge, der indgår i den fastsatte, berettigede personkreds.

Definitionen heraf afhænger til en vis grad af ungdomsboligtypen. Generelt afspejler fastlæggelsen af den berettigede personkreds overvejelser om, hvilke grupper af unge, som har vanskeligt ved at skaffe sig en bolig på det øvrige boligmarked.

Unge uddannelsessøgende indgår i alle tilfælde i den berettigede personkreds, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v., § 68, stk. 1, i lov om boligbyggeri og § 7, stk. 1, i lov om støttede private ungdomsboliger.

Som unge uddannelsessøgende anses unge, som er under en uddannelse, der efter regler for Statens Uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte. Desuden anses unge, som følger erhvervsuddannelser, for uddannelsessøgende.

For almene ungdomsboliger og selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte i medfør af den efter 31. december 1977 gældende lovgivning udgøres den berettigede personkreds - udover unge uddannelsessøgende - af andre unge med et særligt behov, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. og § 68, stk. 1, i lov om boligbyggeri.

Efter § 59, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. og § 76 b i lov om boligbyggeri kan kommunalbestyrelsen beslutte, at almene ungdomsboliger og selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte i medfør af den efter den 31. december 1977 gældende lovgivning skal stille indtil hver fjerde ledige ungdomsbolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen eller den selvejende ungdomsboliginstitution kan aftale, at op til 100 pct. af de ledige ungdomsboliger stilles til rådighed for kommunen på de nævnte betingelser.

Der gælder for de forskellige typer af ungdomsboliger forskellige regler om anvisning til udvekslingsstuderende og internationale studerende.

For almene ungdomsboliger og ungdomsboliger, som ejes af selvejende ungdomsboliginstitutioner, gælder, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at indtil 10 pct. af boligerne skal anvises til udvekslingsstuderende, jf. § 59, stk. 9, i lov om almene boliger m.v. Der kræves fælles indstillinger fra udlejere og lokale uddannelsesinstitutioner, før en sådan beslutning kan træffes.

For universitetsnære almene ungdomsboliger (campusboliger) gælder, at universiteter, der ved fondsindskud har bidraget til finansiering af boligerne, råder over indtil 50 pct. af boligerne med henblik på anvisning til udenlandske studerende, jf. § 53 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

For støttede private ungdomsboliger gælder, at 10 pct. af de ledige boliger skal forbeholdes udvekslingsstuderende, jf. § 7, stk. 2, i lov om støttede private ungdomsboliger.

De gældende regler i § 59, stk. 3 og 10, regulerer henholdsvis kommunalbestyrelsens og uddannelsesinstitutionernes forpligtelser i de tilfælde, hvor de har anvisningsret til almene ungdomsboliger. Reglerne sikrer, at kommunens og uddannelsesinstitutionernes anvisningsret ikke medfører merudgifter for den pågældende afdeling.

Anvisningen til ungdomsboliger skal bygge på en vurdering af de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold.

Med hensyn til andre unge med særligt behov beror det på en konkret vurdering af den unges økonomiske og sociale forhold, om vedkommende henhører under den berettigede personkreds.

Kommunerne har muligheden for at fastsætte retningslinjer, som udmønter hvordan anvisningen skal foregå lokalt, herunder hvordan de forskellige kriterier til vurdering af ansøgerne skal vægtes. I de tilfælde, hvor kommunen ikke selv har fastsat retningslinjer, udmøntes kriterierne af fællesanvisningerne eller den enkelte udlejer, såfremt denne ikke er en del af en fællesanvisning.

Udlejer foretager en vurdering af, hvem af flere berettigede boligsøgende, der skal have en ledig bolig under hensyntagen til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold.

Generelt bør der ved denne vurdering tages hensyn til blandt andet ansøgerens afstand til uddannelsessted/arbejdsplads, økonomiske forhold, nuværende boligforhold, nærhed til familie og sociale forhold. De anførte momenter kan ikke anses for udtømmende. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

For støttede private ungdomsboliger gælder dog, at 80 pct. skal anvises til unge uddannelsessøgende gennem en fællesanvisning, mens 20 pct. kan anvises til unge uddannelsessøgende af udlejer selv, jf. § 7, stk. 4, i lov om støttede private ungdomsboliger. Etableres ungdomsboligerne i et område uden fællesanvisning, skal anvisning ske efter retningslinjer, som er fastsat af kommunalbestyrelsen.

Også med hensyn til fordeling af kommunalt anviste unge i de enkelte ungdomsboligbebyggelser, hvortil kommunen har anvisningsret, er der forskelle imellem de forskellige ungdomsboligtyper.

I selvejende ungdomsboliginstitutioner er det forudsat, at anvisningsretten ikke må anvendes til ensidig tilvejebringelse af boliger for unge med særlige boligsociale problemer. Formålet er derimod at sprede de unge boligsøgende med boligsociale problemer udover samtlige ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte i medfør af den efter den 31. december 1977 gældende lovgivning.

I reglerne for almene ungdomsboliger er udtrykkeligt fremhævet, at anvisningen skal ske ud fra en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Der følges desuden op herpå gennem årlig opgørelse af udlejning og beboersammensætning i boligorganisationens styringsrapport.

Det fremgår af gældende regler om opsigelse i ungdomsboliger, hvornår en lejer af en ungdomsbolig ikke længere tilhører den berettigede personkreds. De fastslår, at boligorganisationen eller den selvejende institution (udlejer) mindst en gang årligt skal indhente dokumentation fra lejerne for, at de fortsat er berettigede til at bo i boligen.

For beboere, der hører til gruppen af andre unge med særligt behov, kan der ikke fastsættes generelle regler for, hvornår disse ikke længere opfylder de forudsæt-

ninger, hvorunder boligen er udlejet og derfor skal siges op. Det vil afhænge af en konkret vurdering, hvori indgår de omstændigheder, der ved indflytningen betingede, at vedkommende havde et særligt behov. Har vedkommende f.eks. fået en ungdomsbolig pga. sociale forhold, må det med jævne mellemrum – og mindst 1 gang årligt – tages op til vurdering, om disse forhold fortsat gør det påkrævet, at vedkommende bor i en ungdomsbolig.

Der er ikke fastsat en aldersgrænse for retten til at bo i en ungdomsbolig.

3.2. Ministeriets overvejelser og forslag til ændringer

3.2.1. Indledning

Som beskrevet ovenfor afhænger den berettigede personkreds, som kan få en ungdomsbolig, af hvilken lovgivning der regulerer boligtypen. Unge uddannelsessøgende indgår i alle tilfælde i den berettigede personkreds, mens unge med et særligt behov for en ungdomsbolig kun har adgang til almene ungdomsboliger samt ungdomsboliger ejet af selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte i medfør af den efter 31. december 1977 gældende lovgivning.

Den lokale udmøntning af regelsættet i konkrete anvisningskriterier varierer fra den ene til den anden kommune, herunder om kommunerne anvender retten til at fastsætte nærmere retningslinjer for anvisningen. Der kan desuden være forskelle med hensyn til, hvor stor en andel af ungdomsboligerne, som anvises til unge med særligt behov, i de tilfælde, hvor denne gruppe er en del af den berettigede personkreds.

På det grundlag foreslås det at harmonisere anvisningsreglerne med henblik på at indføre ensartede regler for alle ungdomsboligtyper uanset opførelsesår. Forslaget indebærer, at den berettigede personkreds vil være den samme for almene ungdomsboliger (boliger, som ejes af en almen boligorganisation eller en selvejende almene ungdomsboliginstitution) og selvejende ungdomsboliginstitutioner, uanset om efter hvilken lovgivning boligerne er opført med offentlig støtte eller godkendt efter henholdsvis § 2, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. og § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri.

3.2.2. Fordeling af ungdomsboligerne

Den berettigede personkreds er efter forslaget fortsat unge uddannelsessøgende, herunder udvekslingsstuderende, og andre unge med særligt behov, og der skal fortsat ske en nærmere prioritering af de boligsøgende under hensyn til deres uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold.

Med henblik på at sikre en bæredygtig beboersammensætning med en velfungerende integration mellem de tre beboergrupper foreslås en række ændringer af rammerne for fordeling af ungdomsboliger. De foreslåede rammer skal desuden bidrage til, at alle grupper får en fair og rimelig adgang til ungdomsboliger.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen fastsætter de andele af de ledige boliger, som kan anvises til henholdsvis uddannelsessøgende og til personer med særlige behov.

Kan en bolig ikke anvises til den forudsatte del af den berettigede personkreds, skal den søges anvist til boligsøgende fra andre dele af den berettigede personkreds.

Desuden foreslås, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte, at en andel af boligerne skal stilles til rådighed for udvekslingsstuderende efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner.

Kommunalbestyrelsen skal fastsætte andelen generelt, og således at de har virkning for hver enkelt udlejer. Kommunalbestyrelsen vil dog have mulighed for at fastsætte andele særskilt for den enkelte almene boligafdeling eller selvejende ungdomsboliginstitution. Når kommunalbestyrelsen træffer denne beslutning, skal det ske under hensyn til den enkelte almene boligafdelings eller selvejende ungdomsboliginstitutions boligmiljø og de enkelte bygningers karakter.

Kan en bolig ikke anvises til den forudsatte del af den berettigede personkreds, skal den søges anvist til boligsøgende fra andre dele af den berettigede personkreds.

Kommunalbestyrelsen har med forslaget mulighed for og ansvar for at fastsætte retningslinjer for anvisningen, som er tilpasset de lokale forhold i kommunen.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens beslutning maksimalt kan indebære, at hver 5. ledige ungdomsbolig i en almen boligafdeling eller selvejende ungdomsboliginstitution udlejes til unge med særligt behov (ikke-uddannelsessøgende). I ungdomsboliger uden eget køkken skal det dog gælde, at kommunalbestyrelsen kun kan beslutte, at op til hver 10. ledige ungdomsbolig skal anvises til personer fra den nævnte personkreds.

Udlejning af en større andel af ungdomsboligerne til unge med særligt behov kan dog ske på baggrund af en gensidig aftale mellem kommunalbestyrelsen og udlejer.

De foreslåede bestemmelser om kommunal anvisning til andre unge med særligt behov træder i stedet for de nuværende regler om, at hver fjerde ledige ungdomsbolig skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at unge med et særligt behov fortsat vil være omfattet af andre muligheder for at få anvist en bolig, f.eks. startboliger, inklusionsboliger eller kommunalbestyrelsens anvisningsret til almene familieboliger m.v.

Udover fordelingen af ledige boliger mellem uddannelsessøgende og unge med særlige behov foreslås, at kommunalbestyrelsen desuden kan beslutte, at op til 10 procent af ungdomsboligerne i kommunen udlejes til udvekslingsstuderende.

Konkret sker dette ved, at anvisningen af boligerne overdrages til uddannelsesinstitutionerne.

Anvisning af en større andel af ungdomsboligerne til udvekslingsstuderende kan dog ske i den enkelte almene boligafdeling eller selvejende ungdomsboliginstitution på baggrund af en gensidig aftale mellem udlejer, uddannelsesinstitution og kommunalbestyrelsen.

Såfremt der indgås aftale mellem udlejer, uddannelsesinstitution og kommunalbestyrelsen om anvisning af en større andel af ungdomsboligerne til udvekslingsstuderende, bortfalder kommunalbestyrelsens ret til at anvise til den pågældende boligafdeling eller selvejende institution.

Forslaget ligger i forlængelse af forslaget om, at kommunalbestyrelsen anlægger en helhedsbetragtning ved fastsættelse af fordelingen af boligerne, som tager hensyn til de enkelte målgruppers boligforsyning. Forslaget fastlægger samtidig de generelle rammer for den kommunale beslutning.

Med hensyn til reglerne om fortrinsret til udvekslingsstuderende foreslås det, at den generelle ramme på 10 pct. af de omfattede ungdomsboliger i kommunen, dvs. som en fast andel af den samlede bestand afløses af en ramme på 10 pct. af den samlede bestand af ungdomsboliger i den enkelte afdeling/institution. Derved vil reguleringen harmonere bedre med princippet om, at fordelingen ved udlejning til forskellige målgrupper fastsættes af kommunalbestyrelsen med virkning for den enkelte udlejer.

Med henblik på at fremme mulighederne for og anvendelsen af aftaler om udlejning til udvekslingsstuderende foreslås det at forenkle de gældende proceskrav til kommunalbestyrelsen beslutninger herom.

Beslutningen vil som i dag forudsætte en anmodning fra en eller flere uddannelsesinstitutioner, som efterfølgende vil kunne få rådighed over boligerne.

Derudover overlades det til kommunalbestyrelsen nærmere at beslutte processens tilrettelæggelse. Som det fremgår, foreslås desuden skabt en mulighed for at etablere egentlige internationale kollegier/ungdomsboliger med et mere rendyrket internationalt miljø, hvor en større andel af de studerende er udvekslingsstuderende. I sådanne tilfælde forudsættes, at ungdomsboliger ikke samtidig anvises til unge med særligt behov.

De gældende bestemmelser om kommunalbestyrelsens og uddannelsesinstitutionens garanti for dækning af tab m.v., fastholdes uændret.

Som det fremgår, kan det for den enkelte almene boligafdeling eller selvejende ungdomsboliginstitution fastsættes, at der skal ske anvisning til både unge uddannelsessøgende, unge med særligt behov og udvekslingsstuderende. Hvis dette sker, foreslås det, at den andel af boligerne, der er forbeholdt udvekslingsstude-

rende, forlods undtages fra opgørelsen af ledigblevne boliger, når boliger til brug for unge med særligt behov skal identificeres.

3.2.3. Anvisning af ungdomsboligerne

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte og offentliggøre de nærmere anvisningskriterier, der ligger til grund for prioriteringen af de uddannelsessøgende boligansøgere på kommunalt plan.

Anvisningskriterierne fastsættes på baggrund af indstilling fra en eventuel fællesanvisning, jf. nærmere herom i afsnit 4.

Forslaget sikrer, at der er ensartede anvisningskriterier for unge uddannelsessøgende i kommunen samt at kommunalbestyrelsen indestår for disse anvisningskriterier. Der er i dag ikke krav om, men blot mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte sådanne kriterier.

Det foreslås, at kun kommunalbestyrelsen foretager anvisning af ungdomsboliger til unge med særligt behov, idet disse ansøgers behov for en ungdomsbolig ofte er ganske kompleks, og kommunen er den instans, der har det forsvarlige socialfaglige grundlag og de fornødne informationer til at foretage den påkrævede individuelle vurdering af den enkelte ansøger. Anvisningen sker som hidtil efter en individuel vurdering.

Det foreslås, at fællesanvisninger får mulighed for at udføre visse administrative opgaver m.v. for kommunen som led i en samordnet virksomhed, jf. nærmere herom i afsnit 4.2.2. Dette kunne f.eks. være de administrative funktioner i forhold til at prioritere boligsøgende med særlige behov på baggrund af vejledende retningslinjer. Det skal understreges, at kommunalbestyrelsen - hverken helt eller delvist - kan overlade selve anvisningen af boligerne til fællesanvisningen. Kommunen skal således foretage en individuel vurdering af hver enkelt ansøger fra den nævnte målgruppe.

Den enkelte udlejer eller en fællesanvisning foretager som udgangspunkt ikke anvisning til andre end uddannelsessøgende. Udlejer vil dog som hidtil kunne anvise til andre, hvis der ikke er tilstrækkeligt mange boligsøgende, som er uddannelsessøgende.

I kraft af den foreslåede harmonisering vil en større del af ungdomsboligmassen blive anvist efter principperne for almene ungdomsboliger, hvorved opgaven med at stille boliger til rådighed for "andre unge med særligt behov" fordeles mere ligeligt på et større antal ungdomsboligbebyggelser. Samtidig vil det give mere fleksible muligheder for at sikre en effektiv og hensigtsmæssig udnyttelse af kommunens samlede bestand af støttede ungdomsboliger.

De nuværende særlige regler om anvisning til campusboliger, startboliger, mødrekollegier og støttede private ungdomsboliger fastholdes.

3.2.4. Kontrol og opsigelse

Lejeaftalen for såvel uddannelsessøgende som unge med særlige behov vil i de fleste tilfælde afbrydes ved, at lejeren selv opsiger lejeaftalen, fordi den pågældende har fundet en anden bolig. Men for at sikre, at ungdomsboliger til stadighed bebos af den tiltænkte personkreds, er der fastsat opsigelsesregler.

På den ene side er der fastsat detaljerede og relativt restriktive regler om opsigelse af unge uddannelsessøgende, mens reglerne om opsigelse af unge med særligt behov på den anden side er mere diffuse.

Hvis en kommunalt anvist beboer i en ungdomsbolig påbegynder en uddannelse, vil vedkommende blive omfattet af de gældende regler for unge uddannelsessøgende. Beboeren vil således løbende skulle opfylde kravene til studieaktivitet.

For kommunalt anviste unge, der ikke er optaget på en uddannelse, foreslås det præciseret, at kommunalbestyrelsen løbende skal kontrollere, om kommunalt anviste beboere i ungdomsboliger til stadighed opfylder de forudsætninger, hvorunder boligerne er udlejet.

Hvis kommunalbestyrelsen finder, at disse forudsætninger ikke er til stede, skal kommunalbestyrelsen underrette udlejeren herom med henblik på, at udlejeren opsiger lejen.

4. Fælles anvisning af ungdomsboliger

4.1. Gældende regler

For at gøre det nemt for unge boligsøgende at søge boliger, er der efter gældende regler mulighed for at oprette en fællesanvisning af ungdomsboliger. Ved henvendelse til en fællesanvisning kan de på en gang komme i betragtning ved tildeling af boliger flere forskellige steder. Samtidig skal en fællesanvisning sikre, at tildelingen af de pågældende boliger sker efter ensartede retningslinjer. For de kollegier og almene boligorganisationer m.fl., der er tilsluttet til en fællesanvisning, er der samtidig tale om en administrativ lettelse.

De gældende regler på området har karakter af nogle brede rammer, hvor den nærmere udmøntning er overladt til de lokale parter med kommunalbestyrelsen som omdrejningspunkt.

Denne decentrale ordning skal ses i lyset af, at det er kommunalbestyrelsens ansvar at sikre, at der er et tilstrækkeligt antal ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor. Det påhviler ligeledes kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med, at støttede ungdomsboliger udlejes til den berettigede målgruppe.

Efter gældende regler er det kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, at der skal ske fælles anvisning af ungdomsboliger, der har fået offentlig støtte eller

er godkendte efter den tidligere boligbyggeri- eller kollegiestøttelovgivning, jf. § 79, stk. 2, i lov om boligbyggeri.

Hvis der er tale om almene ungdomsboliger, der har fået støtte efter almenboligloven eller er omfattet af denne og som tilhører en almen boligorganisation, forudsætter det en forudgående aftale med boligorganisationen, hvis de nævnte boliger skal omfattes af en fællesanvisning, jf. § 52, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

For almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, træffer kommunalbestyrelsen alene beslutning om fællesanvisning, jf. § 53 a, stk. 1. 2. pkt., i lov om almene boliger m.v.

For støttede private ungdomsboliger skal udlejeren indgå aftale med en fællesanvisning om, at mindst 80 pct. af de ledige boliger pr. år skal anvises af fællesanvisningen, jf. § 7, stk. 4, i lov om støttede private ungdomsboliger. Hvis de pågældende boliger ligger i et område uden fælles anvisning, skal udlejningen ske efter retningslinjer fastsat af kommunalbestyrelsen.

Er der i en kommune etableret flere anvisninger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, hvilken fællesanvisning boligerne skal udlejes gennem.

Kommunalbestyrelsen har ikke hjemmel til at beslutte, at andre (ustøttede) boliger for unge – herunder enkeltværelser, skal være omfattet af en fællesanvisning.

Fælles anvisning kan etableres for flere kommuner, f.eks. i form af en fællesanvisning til ungdomsboliger i en region, og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge, jf. § 52, stk. 2, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v. og § 79, stk. 2, 2. pkt., i lov om boligbyggeri.

Den fælles anvisning sker efter fælles retningslinjer, der vedtages af de kompetente organer i den fælles anvisning og/eller af kommunalbestyrelsen.

Fællesanvisningerne er i deres udgangspunkt stiftet på privatretligt grundlag. De gældende regler indeholder ikke bestemmelser om, hvorledes fællesanvisningerne skal være organiseret, herunder sammensætning af de kompetente organer og økonomi m.v. Disse forhold er det op til de stiftende organisationer selv at fastlægge i vedtægterne for fællesanvisningen.

De stiftende organisationer og senere de kompetente organer i fællesanvisningen træffer endvidere beslutning om, hvorvidt der skal opbygges egen administration i fællesanvisningen eller om fællesanvisningen skal administreres af en ekstern forretningsfører samt om fællesanvisningen skal tilbyde andre administrative ydelser til de udlejere, der er omfattet af den fælles anvisning, ligesom de fastsætter administrationsbidragenes størrelse.

Kommunalbestyrelsen skal som led i sit tilsyn med de udlejere, der er omfattet af fællesanvisningen, påse, at anvisningen sker efter gældende udlejningsregler, herunder eventuelle kommunalt fastsatte regler.

Der er ikke krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende de fælles retningslinjer for anvisningen, som de stiftende organisationer/de kompetente organer i fællesanvisningen har vedtaget, ligesom der ikke er krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende vedtægterne for fællesanvisningen.

Hvis fællesanvisningen leverer andre administrative ydelser til udlejerne af de nævnte boliger, omfatter det kommunale tilsyn med udlejerne også disse ydelser. Kommunalbestyrelsen skal herunder sikre sig, at de enkelte udlejerers udgifter holdes på et rimeligt og forsvarligt niveau.

Kommunalbestyrelsen kan forlange, at udlejerne og fællesanvisningen skal give kommunalbestyrelsen alle de oplysninger, der er nødvendige for udførelsen af tilsynet.

4.2. Ministeriets overvejelser og forslag til ændringer

4.2.1. Indledning

På baggrund af gennemgangen af regelsættet og den eksisterende praksis for fælles anvisning af ungdomsboliger vurderes det, at der er et behov for at præcisere kommunalbestyrelsens muligheder for at fastlægge retningslinjer og rammer for den fælles anvisning.

Samtidig er det dog vigtigt at fastholde en høj grad af fleksibilitet i forhold til den lokale udmøntning af retningslinjer og rammer.

Forslaget om etablering af én fællesanvisning vedrører kun anvisningsvirksomhed og omfatter således ikke andre opgaver, som eksisterende fællesanvisninger varetager.

4.2.2. Etablering af én fællesanvisning

Det er ministeriets vurdering, at hensynet til, at uddannelsessøgende får let og overskuelig adgang til ungdomsboliger i uddannelsesbyerne bør vægte meget højt. Derfor foreslås det, at der kun kan være én fællesanvisning i en kommune. Herved skabes mulighed for en samlet adgang til ungdomsboliger for de uddannelsessøgende.

Det foreslås, at fælles anvisning af støttede ungdomsboliger skal varetages gennem en organisation, der er godkendt af kommunalbestyrelsen. Udgangspunktet er, at den enkelte kommunalbestyrelse beslutter, hvorvidt der skal etableres en fællesanvisning for alle offentlig støttede ungdomsboliger i kommunen.

Det præciseres med forslaget, hvilke opgaver kommunen kan kræve løst af en fællesanvisning og hvilke supplerende aktiviteter, der kan rummes inden for den konkrete model for fælles anvisning, som fastlægges af kommunalbestyrelsen.

Fællesanvisningen skal kun varetage rene anvisningsopgaver, herunder annoncering af ledige boliger, administration af en fælles prioriteringsliste og formidling af boligtilbud til de boligsøgende. Det skal således ikke være muligt for fællesanvisningen at udføre andre administrative opgaver for de pågældende udlejere end de ovenfor nævnte kerneopgaver.

Fællesanvisningen vil dog med kommunalbestyrelsens godkendelse kunne varetage tilsvarende opgaver for andre udlejere samt udføre visse administrative opgaver m.v. for kommunen som led i en samordnet virksomhed.

Ved at tillade den nævnte samordning med anden virksomhed fastholdes de eksisterende muligheder for, at udlejere af private og fondsejede værelser og ungdomsboliger frivilligt kan tilslutte sig. Dermed bliver deres boliger på samme vis som de støttede ungdomsboliger mere synlige og lettere tilgængelige for ansøgere gennem én fælles indgang.

Administrationen skal ske på baggrund af de anvisningskriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter på baggrund af en indstilling fra fællesanvisningen.

Det foreslås, at regelsættet harmoniseres, så kommunalbestyrelsen kan beslutte, at såvel ungdomsboliger, der tilhører en almen boligorganisation, som ungdomsboliger, der tilhører en selvejende almen ungdomsboliginstitution eller en selvejende ungdomsboliginstitution, skal være omfattet af en fællesanvisning. Kommunalbestyrelsens beslutning kan dog ikke omfatte startboliger og mødrekollegier samt den del af campusboliger, som et universitet kan anvise til udenlandske studerende.

Der er tale om en generel beslutning, som gælder for alle ungdomsboliger tilhørende almene boligorganisationer, selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner i kommunen.

Forslaget ophæver det eksisterende skel mellem ungdomsboliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som af kommunalbestyrelsen kan pålægges at deltage i en fællesanvisning, og almene ungdomsboliger, hvor kommunen kan aftale med boligudbyderen, at boligerne tilsluttes en fællesanvisning.

Det foreslås endvidere, at de gældende regler om, at udlejere af støttede private ungdomsboliger skal indgå aftale med en fællesanvisning af mindst 80 pct. af de ledige boliger, fastholdes uændret.

4.2.3. Finansiering og organisation

Det foreslås, at de omfattede udlejere betaler et tilslutningsbidrag og et årligt administrationsbidrag. Administrationsbidraget skal fastsættes kostægte, således at det alene dækker de udgifter, som er forbundet med driften af fællesanvisningen.

Princippet om kostægte prisfastsættelse svarer til det, der gælder for administration af almene boliger. Derved sikres et gennemskueligt og ensartet finansieringsgrundlag for fællesanvisningen. Princippet om kostægte prisfastsættelse skal også gælde, når fællesanvisningen varetager tilsvarende opgaver for andre udlejere samt udfører visse administrative opgaver m.v. for kommunen som led i en samordnet virksomhed.

Det foreslås, at en fællesanvisning organiseres som en forening med medlemmer.

Medlemmer af en fællesanvisning vil alene kunne være:

- de udlejere, som er omfattet af fællesanvisningen på baggrund af en kommunal beslutning eller godkendelse,
- uddannelsesinstitutioner, der udbyder uddannelser til unge i lokalområdet samt
- de uddannelsessøgendes organisationer på de ovenfor nævnte uddannelsesinstitutioner.

Forslaget sikrer en vis ensartethed og en hensigtsmæssig balance i de tre væsentlige interessentgruppers repræsentation i fællesanvisningen, hvor der i dag er stor lokal variation i forhold til, om alle tre interessentgrupper er repræsenteret og med hvilken andel.

Udlejere af støttede private ungdomsboliger og andre private udlejere af ungdomsboliger, vil *ikke* kunne være medlemmer af en fællesanvisning.

Organiseringen vil kunne være med eller uden medlemsindskud. Den øverste myndighed i foreningen skal være et valgt repræsentantskab.

Fællesanvisningen skal ledes af en bestyrelse valgt af repræsentantskabet.

4.2.4. Tilsyn

Det foreslås, at der stilles krav om, at kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen fører tilsyn med, at fællesanvisningen overholder de regler, der gælder for dennes virksomhed, herunder at anvisningen af ledige boliger sker i overensstemmelse med kommunens fastsatte kriterier og reglerne i fællesanvisningens vedtægter. Tilsynet omfatter dog ikke anvisninger, som foretages for udlejere, der er tilsluttet fællesanvisningen som led i en samordnet virksomhed.

Kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen skal endvidere godkende vedtægterne for fællesanvisning.

Regnskaberne for fællesanvisningen skal revideres af en godkendt revisor og indsendes til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsvirksomhed kan udøve samme beføjelser, som kommunalbestyrelsen i dag har overfor almene boligorganisationer. Kommunalbestyrelsen vil herunder kunne forlange det i afsnit 4.2.3. nævnte administrationsbidrag forhøjet eller nedsat.

Forslaget præciserer kommunens tilsynsforpligtelser og muligheder for at gribe ind over for fællesanvisningen. Samtidig præciseres, hvordan det nødvendige niveau af indsigt og gennemsikrelighed i fællesanvisningens virke sikres.

4.2.5. Fælles anvisning på tværs af kommunegrænser

Det foreslås, at flere kommuner kan gå sammen om at etablere en fælles anvisning til ungdomsboligerne i de pågældende kommuner.

Det vil være en forudsætning, at de pågældende kommuner samtidig aftaler, hvilke anvisningskriterier, der skal gælde, samt hvilken af kommunerne der skal være hjemstedskommune for fællesanvisningen.

Den pågældende fællesanvisning kan senere udvides til at omfatte ungdomsboliger i yderligere kommuner under tilsvarende betingelser.

Det foreslås endvidere, at en almen boligorganisation eller en selvejende ungdomsboliginstitution kan indgå aftale med en fællesanvisning, som har hjemsted i en anden kommune, om tilslutning til denne, hvis beliggenhedskommunen, ikke har truffet beslutning om en fælles anvisning.

Det er en forudsætning, at beliggenhedskommunen godkender aftalen om tilslutning.

Det er ligeledes en forudsætning, at vedtægterne for den pågældende fællesanvisning åbner mulighed for en sådan tilslutning.

Forslaget fastlægger rammerne for fællesanvisninger, der dækker flere kommuner. Forslaget afspejler i det væsentlige den praksis, der allerede er gældende i dag.

Forslaget vil navnlig kunne være relevant i Hovedstadsområdet, som i mange sammenhænge opfattes som et samlet boligmarked for unge uddannelsessøgende, og hvor der allerede eksisterer fællesanvisninger, som dækker dele af de støttede ungdomsboliger i to eller flere kommuner.

4.2.6. Overgangen til de nye regler

De foreslåede regler indeholder bl.a. krav om, at en fællesanvisning skal være godkendt af kommunalbestyrelsen, ligesom den skal opfylde en række nærmere angivne bestemmelser om organisation og økonomi m.v. Hertil kommer, at der højst må være én fællesanvisning i hver kommune.

Det er kommunalbestyrelsen, der efter forslaget træffer afgørelse om, hvorvidt en fællesanvisning kan godkendes. Der er intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen selv tager initiativ til dannelsen af en fællesanvisning evt. i samarbejde med andre kommuner.

De eksisterende anvisninger har således ikke et retskrav på at blive godkendt, såfremt de opfylder det foreslåede regelsæt. Det vil dog være naturligt, at kommunalbestyrelsen gennemfører en forhandling med de eksisterende fællesanvisninger med henblik på at vurdere muligheden for, at disse kan tage initiativ til at etablere en ny forening indenfor de beskrevne rammer eller alternativt fortsætte deres virksomhed efter de fornødne justeringer af deres vedtægter m.v. Hvis en eller flere af de eksisterende fællesanvisninger og kommunalbestyrelsen ikke bliver enige om, hvordan fællesanvisningen fremover skal organiseres, beslutter kommunalbestyrelsen, hvordan fællesanvisningen efter de foreslåede regler skal etableres.

Det skal fremhæves, at forslaget kun vedrører en meget præcis og afgrænset opgave, som de eksisterende fællesanvisninger varetager sammen med andre opgaver, som de udfører for udlejere. Denne rene anvisningsopgave vil således skulle varetages af én fællesanvisning, som til gengæld ikke vil kunne varetage andre opgaver end anvisningsopgaven.

Det vil på den baggrund være mest hensigtsmæssigt, at de nye regler om fælles anvisning først træder i kraft den 1. januar 2018, således at alle parter får den fornødne tid til organiseringen med mulighed for, at udlændinge-, integrations- og boligministeren i ganske særlige tilfælde efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan udsætte ikrafttrædelsestidspunktet for den enkelte kommune. Der henvises til bemærkninger til ikrafttrædelsesbestemmelserne i forslagets § 5, stk. 4.

5. Økonomi og drift

5.1. Gældende regler

De almene boligorganisationers egenkapital består navnlig af midler i boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital. Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mv. Dispositionsfonden anvendes til dækning af tab ved lejeledighed og ved fraflytning. Herudover anvendes fonden til at sikre afdelingernes fortsatte beståen.

Dispositionsfondens midler udgør således en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder, som i væsentlig grad vil kunne påvirke boligorganisationen eller dens afdelingers økonomiske stilling. Det er som led heri en væsentlig opgave for dispositionsfonden at sikre afdelingernes fortsatte eksistens gennem støtte til modernisering, renovering m.v.

Ved udamortisering af lån opretholdes lejernes betaling. 1/3 af de herved fremkomne midler forbliver i boligorganisationens dispositionsfond, mens 2/3 overføres som bidrag til Landsbyggefonden. Den andel af midlerne, der forbliver i dispositionsfonden, anvendes til de ovenfor nævnte formål.

Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner kan kun bestå af en afdeling, og kan ikke opbygge en egenkapital i form af arbejdskapital eller dispositionsfond.

Ved udamortisering af lån i disse institutioner opretholdes lejernes betaling, men 1/3 af de herved fremkomne midler forbliver i institutionen, mens 2/3 overføres til Landsbyggefonden. Den andel af midlerne, der forbliver i institutionen, skal henlægges til tilsvarende formål, som gælder for dispositionsfonden i almene boligorganisationer.

Selvejende ungdomsboliginstitutioner kan ikke opbygge en egenkapital i form af arbejdskapital eller dispositionsfond.

Når alle lån er udamortiseret, skal samtlige likvide midler som følge af udamortiseringen afsættes på en særlig konto, hvorefter midlerne kan bruges til tilsvarende formål, som gælder for dispositionsfonden i almene boligorganisationer, herunder til modernisering, dækning af ekstraordinære udgifter og tab. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende boliger, kan afsætningen med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse helt eller delvis udelades.

De almene boligorganisationer har mulighed for at få støtte fra Landsbyggefonden til finansiering af renovering af boligerne og boligområdet m.v., etablering af særlige boligsociale indsatser i områder med udsatte afdelinger samt støtte til afdelinger med så væsentlige økonomiske vanskeligheder, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingernes videreførsel. En række af støtteordningerne kan fra Landsbyggefondens side betinges af, at både boligorganisationen og kommunalbestyrelsen medvirker økonomisk og gennem udarbejdelse af særlige handlingsplaner.

Derudover kan kommunalbestyrelsen til almene ungdomsboliger, der er opført før 1986, yde garanti og på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder herunder modernisering og energibesparende foranstaltninger samt lån til opretning af økonomien, jf. § 100, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Det er en betingelse for kommunens tilsagn om ydelsesstøtte efter § 100, at kommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtten. Det er tillige en betingelse, at kommunen indestår for eventuelle underskud på ungdomsboligernes fremtidige drift eventuelt gennem et

rentefrit lån. Nyere almene ungdomsboliger, opført efter 1. juli 1986, er omfattet af dækning fra Byggeskedefonden.

Endelig kan kommunalbestyrelsen hvert år yde et tilskud til almene ungdomsboliger, som svarer til størrelsen af den kommunale grundskyld, som ungdomsboligerne betaler.

Ovennævnte regler gælder tilsvarende for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

De selvejende ungdomsboliginstitutioner indbetaler ikke midler til Landsbyggefonden og har derfor ikke mulighed for at opnå støtte fra denne.

Selvejende ungdomsboliginstitutioner, der er opført før 1986, har dog mulighed for at opnå støtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder m.v. og lån til opretning af økonomien, ligesom de har mulighed for at få fritagelse for grundskyld efter samme regler som gælder for almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner jf. § 100, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

De pågældende institutioner har herudover mulighed for at opnå kommunalt tilskud, lån eller garanti, såfremt støtten skønnes at være påkrævet for ungdomsboligernes videreførelse.

For de selvejende ungdomsboliginstitutioner gælder således, at kommunalbestyrelsen er den eneste part, der kan give tilsagn om offentlig støtte, hvis der er behov for økonomisk genopretning.

5.2. Ministeriets overvejelser og forslag

5.2.1. Indledning

Der er markant forskel på muligheder for at planlægge og opbygge en solid driftsøkonomi i henholdsvis boligafdelinger, der tilhører en boligorganisation, og selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Det forhold, at selvejende institutioner ikke har mulighed for at opbygge en egenkapital til imødegåelse af økonomiske problemer, indebærer, at institutionerne er økonomisk sårbare. Når de ikke selv har midler, kan de heller ikke selv løse problemerne, og de bliver overladt til at skulle have støtte fra kommunen. Der kan på den baggrund påpeges et behov for at styrke særlig de selvejende ungdomsboliginstitutioners muligheder og pligter i forhold til at etablere en egenkapital. Med en egenkapital får institutionerne mulighed for enten selv at overkomme økonomiske vanskeligheder eller at kunne bidrage til løsningen. Det vurderes at være væsentligt lettere at opnå lån m.v., når institutioner har en egenkapital, som kan indgå i løsningen.

Endvidere vurderes der at være behov for at skabe større klarhed omkring opgavefordelingen mellem Landsbyggefonden og kommunerne i relation til ældre almene ungdomsboligers (opført før 1986) muligheder for at opnå støtte til renoveringsprojekter.

5.2.1. Styrkede henlæggelsesmuligheder

Det foreslås at forenkle regelsættet, så der kommer til at gælde mere ensartede regler for de forskellige typer af ungdomsboliger. De selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner får dermed mulighed for at foretage henlæggelser til dækning af tab ved institutionens drift og sikring af institutionens fortsatte virksomhed og modernisering og forbedring af institutionens ejendom.

Forslaget indebærer, at der for de selvejende og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner indføres en tilpasset udgave af almenboliglovens model for opbygning af dispositionsfonde i almene boligorganisationer.

Dermed styrkes de selvejende og selvejende almene ungdomsboliginstitutioners mulighed for at opbygge den økonomiske robusthed og råderum, der ses som en forudsætning for en langsigtet, effektiv planlægning og drift.

Det foreslås, at der i lighed med de regler, der gælder for anvendelse af midler, der er henlagt til en dispositionsfond, jf. § 185, stk. 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v., indsættes hjemmel til udlændinge-, integrations- og boligministeren til at fastsætte sanktioner for overtrædelse af administrative forskrifter, som nærmere fastsætter regler om de foreslåede særlige henlæggelser.

5.2.2. Støtte til renovering af ungdomsboliger

Det foreslås, at der foretages en klar opgave- og ansvarsfordeling mellem på den ene side Landsbyggefonden og på den anden side kommunerne i relation til mulighederne for at yde støtte til renovering af almene ungdomsboliger med tilsagn om støtte før 1. juli 1986.

Konkret foreslås, at det præciseres, at Landsbyggefonden ikke yder støtte efter § 91 i almenboligloven til renovering af almene ungdomsboliger med støtte før 1. juli 1986. De pågældende almene boliger kan således alene opnå renoveringsstøtte efter § 100 i almenboligloven.

Til gengæld åbnes der for, at kommunalbestyrelsen kan betinge et tilsagn om støtte efter § 100, stk. 1, af, at Landsbyggefonden på lige fod med kommunalbestyrelsen påtager sig at refundere staten en andel af ydelsesstøtten på det lån, som den pågældende almene boligafdeling optager i disse sager.

Desuden vil kommunalbestyrelsen kunne kræve, at Landsbyggefonden påtage sig at refundere kommunen en andel af de udgifter, som kommunen måtte afholde som følge af den kommunale garanti på de nævnte lån. Dette betyder, at Lands-

byggefonden og kommunen hver vil bidrage med 10 pct. af ydelsesstøtten, og at Landsbyggefonden vil refundere kommunen halvdelen af kommunens eventuelle udgifter i forbindelse med den nævnte garanti.

De ovenfor nævnte regler skal dog ikke gælde for almene ungdomsboliger, som indgår i en afdeling, hvor der også er almene familie- eller ældreboliger. Ungdomsboligerne i disse integrerede afdelinger forudsættes støttet af Landsbyggefonden efter reglerne i § 91 på linje med de øvrige boliger i de pågældende afdelinger. Dette hænger sammen med, at renoveringsarbejderne i disse boliger som regel fysisk hænger sammen og udgør en helhed. Forslaget indebærer samtidig, at de pågældende integrerede afdelinger ikke vil kunne opnå støtte efter almenboliglovens § 100.

Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten til de nævnte "rene" almene ungdomsboligafdelinger forudsættes dækket af midler fra landsdispositions-fonden inden for de eksisterende rammer i § 91, stk. 1, i almenboligloven (renoveringsstøtteordningen). Landsbyggefondens godtgørelse af kommunens eventuelle udgifter på den nævnte garanti er begrænset til indestående i landsdispositions-fonden.

De omhandlede almene ungdomsboliger foretager efter gældende regler indbetalinger til Landsbyggefonden. Det er derfor fundet rimeligt, at Landsbyggefonden deltager i finansieringen af de nævnte renoveringsarbejder m.v. Samtidig sikrer forslaget, at de arbejder, der kan støttes efter de nuværende regler i almenboliglovens § 100 fortsat vil kunne støttes, ligesom beboerbetaling på 2,15 pct. af byggeudgiften ved sådanne arbejder fastholdes. Endelig fastholdes et kommunalt ansvar for finansiering af arbejder vedrørende blandt andet byggeskader i de pågældende boliger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden.

I sager om støtte til selvejende ungdomsboliginstitutioner, som ikke er almene, foreslås der ikke ændringer i gældende regler. Kommunen refunderer således fortsat staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtte i disse sager.

Kommunalbestyrelsen skal fortsat give støttetilsagn i alle sager efter § 100, jf. dog tillige ovenstående vedrørende Landsbyggefondens tilsagn om refusion. De gældende regler om kommunal indeståelse for eventuelle underskud på driften fastholdes med de ændringer, der er foreslået nedenfor.

Forslaget tilsigter som nævnt at skabe en klar opgave- og ansvarsfordeling mellem kommune og Landsbyggefond i forbindelse med renoveringsprojekter i ældre ungdomsboliger. Den foreslåede støttemodel, hvorefter kommunen og Landsbyggefonden bidrager til finansiering af sager vedrørende ældre almene ungdomsboliger, vil desuden øge gennemsigtigheden i støttesystemet for udlejere af ældre ungdomsboliger.

I forlængelse af kommunalbestyrelsens kompetence til at meddele tilsagn om støtte til renovering af ungdomsboliger efter almenboliglovens § 100 foreslås det

at indsætte en tidsbegrænsning på 10 år for den kommunale hæftelse for eventuelle underskud på de renoverede ungdomsboligers drift. De gældende regler om kommunal garanti for de lån, som boligorganisationen/den selvejende institution optager til finansiering af byggeriet, samt om at kommunen godtgør staten en andel af ydelsesstøtten til lånet, vurderes således at udgøre tilstrækkelige incitamenter for kommunen til at foretage en realistisk bedømmelse af huslejeniveauet og behovet for boligerne efter en renovering.

6. Tilsyn og styring

6.1. Gældende regler

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, hvis ejendomme (boliger) er beliggende i kommunen. Der gælder det samme for selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Kommunalbestyrelsen skal som tilsynsmyndighed påse, at driften af almene boligorganisationer er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v. og i almenlejeloven, med bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love samt med boligorganisationens vedtægter.

Udgangspunktet er, at kontrollen sker efterfølgende – typisk i forbindelse med boligorganisationens regnskabsaflæggelse. På en række områder er der imidlertid fastsat krav om, at kommunalbestyrelsen skal (forhånds)godkende konkrete dispositioner. I disse tilfælde består tilsynet så ikke alene i en vurdering af dispositionens lovlighed, men normalt tillige i en vurdering af dennes hensigtsmæssighed.

Der gælder som udgangspunkt samme regler vedrørende det kommunale tilsyn for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som gælder for almene ungdomsboliger i en almen boligorganisation. Der er dog visse forskelle inden for nogle af de omtalte centrale tilsynsområder.

Der gælder som udgangspunkt det samme for selvejende ungdomsboliginstitutioner som for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Af reglerne for selvejende ungdomsboliginstitutioner fremgår, at kommunen skal godkende både budget og regnskab for den enkelte institution. Derimod foretager kommunen alene en kritisk gennemgang af regnskabet for en almen boligorganisation eller afdeling.

En selvejende ungdomsboliginstitution skal endvidere årligt indsende en vedligeholdelsesrapport til kommunen. Et tilsvarende krav findes ikke i reglerne for almene boliger.

Af reglerne for selvejende ungdomsboliginstitutioner fremgår, at kommunen skal godkende alle huslejeforhøjelser som følge af forbedringer og ombygninger. For almene boligafdelinger gælder derimod, at kommunen alene skal godkende så-

danne huslejestigninger, hvis de overstiger 5 pct. af huslejen. Det skal herunder bemærkes, at sådanne stigninger i begge tilfælde er vedtaget i beboerdemokratiet, og at beboerne som udgangspunkt har væsentlige interesser i at holde huslejen nede.

Bestyrelsen for en selvejende ungdomsboliginstitution skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift. Det samme gælder, hvis bestyrelsen konstaterer, at institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis der iværksættes huslejeaktioner.

Styringen af de almene boligorganisationer baserer sig siden 2010 på en model for mål- og aftalestyring. Omdrejningspunktet er dialog og samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Fokus ligger på løsning af problemer og på den langsigtede udvikling. Samtidig skal der skabes større rum til lokalt tilpassede løsninger, fordi de lokale boligmarkeder er yderst forskellige.

Der er fastsat administrative regler og udgivet en vejledning som led i implementeringen af styringsmodellen.

Hensigten med den gældende styringsmodel er at forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod bestemte sigtepunkter inden for nogle centrale områder. Reglerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed og til samarbejdet mellem boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne.

Med styringsreformen er der etableret rammer for et proaktivt, dialogbaseret tilsyn, som kan sætte fokus på de relevante lokale boligpolitiske problemstillinger.

Kommunalbestyrelsen er således forpligtet til at føre en dialog i form af årlige møder med den enkelte boligorganisation om dens virksomhed, herunder om udviklingen i det enkelte boligområde (styringsdialog). Sigtet hermed er at sikre et godt samarbejde mellem kommune og boligorganisation, der på et informeret grundlag kan sætte fokus på de langsigtede udfordringer.

Dialogen føres på grundlag af en rapport, som boligorganisationen årligt skal indsende til kommunalbestyrelsen, jf. nedenfor. Kommunalbestyrelsen skal endvidere offentliggøre en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside.

De ovenfor nævnte regler om formål og styringsmålsætninger, herunder krav om samarbejde mellem boligorganisation og kommune og indgåelse af aftaler, gælder tilsvarende for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner. Derimod er de selvejende almene ungdomsboliginstitutioner ikke omfattet af reglerne om en styringsdialog i form af årlige møder med tilhørende dokumentationspakke.

Hverken reglerne om formål og styringsmålsætninger eller reglerne om styringsdialog gælder for selvejende ungdomsboliginstitutioner.

6.2. Ministeriets overvejelser og forslag

6.2.1. Tilsyn

Ministeriet finder, at reglerne om kommunalbestyrelsens godkendelse af budget og regnskaber for den enkelte ungdomsboliginstitution skal harmoniseres. Det foreslås derfor at afskaffe det eksisterende krav om kommunal gennemgang af budget for en selvejende ungdomsboliginstitution, således at kommunen fremover alene skal foretage en kritisk gennemgang af regnskabet for denne. En eventuel problematisk praksis i den selvejende ungdomsboliginstitution vil således vise sig i regnskabet, der registrerer de faktiske økonomiske forhold. Kommunen vil kunne reagere i forhold hertil.

Ministeriet finder endvidere, at det faste krav om indsendelse af vedligeholdelsesrapport, som kun gælder for selvejende ungdomsboliginstitutioner, bliver overflødig som følge af de foreslåede krav om regelmæssige drøftelser af blandt andet vedligeholdelse og renovering, dialogmøder, indhentning af dokumentation samt offentliggørelse af redegørelser, jf. afsnit 6.2.2. nedenfor.

Det foreslås derfor, at der ikke længere årligt skal indsendes en vedligeholdelsesrapport for en selvejende ungdomsboliginstitution.

Ministeriet finder desuden reglerne om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelse ligeledes skal forenkles og harmoniseres.

Det foreslås, at kommunen fremover alene skal godkende huslejestigninger som følge af forbedringer og ombygninger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, hvis de overstiger 5 pct., hvilket svarer til de regler, der gælder for almene boligafdelinger. Sådanne stigninger er uanset lejestigningens størrelse vedtaget i beboerdemokratiet, hvorfor beboerne har gode muligheder for at varetage deres interesse i at holde huslejen nede.

Det foreslås endelig, at de særlige indberetningsregler i § 12 i bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der opført med statsstøtte, hvorefter kommunalbestyrelsen straks skal foretage indberetning til udlændinge-, integrations- og boligministeriet, såfremt den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift, afskaffes og erstattes med de regler, som gælder for almene boliger. Baggrunden herfor er, at kommunalbestyrelsens indberetningspligt til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (§ 12-indberetning) er mere vidtgående end indberetningspligten ved uregelmæssigheder i det almene byggeri, idet det for tilsynet med almene boliger gælder, at kommunalbestyrelsen kun skal indberette til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvis boligorganisationen undlader at efterkomme kommunalbestyrelsens pålæg, eller hvor forhold i øvrigt giver kommunalbestyrel-

sen anledning til væsentlig kritik. Kommunen antages således i højere grad selv at kunne tage vare på eventuelle problemer i en boligorganisation uden inddragelse af ministeriet. Det er ministeriets opfattelse, at der ikke er holdepunkter for, at der skal gælde særligt skærpede indberetningsregler for kommunernes indberetninger om de selvejende ungdomsboliginstitutioner.

6.2.2. Styring

Med styringsreformen for den almene boligsektor er der indført principper for regulering, tilsyn og styring, herunder regelmæssige drøftelser (styringsdialog), som har sikret en mere fremadrettet dialog om de enkelte boligorganisationers og -afdelingers udfordringer.

Det vurderes, at det for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner vil være hensigtsmæssigt at i indarbejde elementer fra styringsreformen, men som indebærer større fleksibilitet, således at de konkrete samarbejdsmodeller afspejler de lokale behov, ressourcer m.v. Det vil desuden være hensigtsmæssigt, at de eventuelle krav til et samarbejde, der stilles til kommuner og selvejende ungdomsboliginstitutioner, omtrentligt er på niveau med de krav, der stilles til samarbejde mellem kommunen og de selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, men dog er tilpasset de øvrige regler om selvejende ungdomsboliginstitutioner. De foreslåede regler er mere lempelige end de gældende regler for almene boligorganisationer, idet de tager hensyn til, at institutionerne kun består af en enkelt bebyggelse samt deres administrative kapacitet.

På baggrund af ovenstående foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal føre regelmæssige drøftelser med de selvejende ungdomsboliginstitutioner om institutionernes boliger og virksomhed for at fremme en god ungdomsboligdrift. Centrale emner i drøftelserne vil være driftsøkonomi, herunder udgiftsniveau, vedligeholdelse og renovering, bomiljø og udlejning. Kommunen fastlægger de nærmere rammer for processen, herunder vedrørende evt. offentliggørelse af dokumentation herfor.

Som supplement til dette forslag vurderes det, at der er behov for at anviser en simpel model, som sikrer, at det generelle krav om regelmæssige drøftelser fører til en styringsdialog på et forsvarligt minimumsniveau.

Det foreslås derfor, at der mindst skal holdes et dialogmøde hvert tredje år på grundlag af indhentet information. Kommunen afgiver efter dialogmødet en redegørelse om de gennemførte drøftelser. Redegørelsen sendes til de selvejende ungdomsboliginstitutioner og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Der er ikke i dag fastsat generelle regler om samarbejde med interessenter på de selvejende ungdomsboliginstitutioners område. Et sådant samarbejde er med succes etableret i f.eks. Aarhus og Københavns Kommune. Det er på baggrund heraf vurderingen, at kommuners og udlejerers samarbejde med væsentlige inte-

ressenter, herunder specielt uddannelsesinstitutioner, kan føre til mere velfungerende lokale ungdomsboligmarkeder.

Det foreslås derfor, at der på generelt niveau stilles krav om, at kommunen og de selvejende ungdomsboliginstitutioner i nødvendigt omfang koordinerer deres indsats vedrørende ungdomsboligerne med andre relevante parter. Et sådant samarbejde vil også kunne være aktuelt i kommuner uden fælles anvisning, og vil med fordel kunne omfatte en bred emnekreds i relation til ungdomsboligerne.

7. Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) blev etableret 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 inden for 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 2017 er der opnået enighed om at afsætte midler til fortsat drift af Center For Boligsocial Udvikling (CFBU) i perioden 2017-2020.

8. Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende offentligt støttede boliger

8.1. Gældende ret

Ejerlejlighedsloven indeholder hjemmel til at opdele bl.a. følgende bygninger/ejendomme i ejerlejligheder:

- Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger
- Kondemnerede bygninger, når der skal indrettes almene ungdomsboliger
- Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer
- Ejendomme, hvor der skal etableres almene tagboliger
- Ejendomme, hvor der skal etableres friplejeboliger i en del af ejendommen.

Loven er udformet på en sådan måde, at de offentligt støttede boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal ligge i en ejerlejlighed. Herved sikres det, at boligafdelingen/den selvejende institution kan have skøde på ejendommen og ikke risikerer at blive udsat for tab, som er afdelingen/den selvejende instituti-

on uvedkommende. Ejerlejligheden indeholdende de støttede boliger kan ikke videreopdeles.

Der kan dog ske videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger (med sædvanlige fællesfaciliteter), når opdelingen er sket i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a. Efter almenboliglovens kap. 5 a kan en almen familiebolig udskilles fra en almen boligafdeling og sælges til lejerens af boligen eller sælges som en ledig bolig. Når frasalget sker i flere omgange er det nødvendigt at kunne videreopdele ejerlejligheden indeholdende de almene boliger, idet der kun kan ske salg, hvis køberen kan få skøde på boligen.

Ejerlejlighedsloven indeholder også hjemmel til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, når der er meddelt tilsagn til etablering af friplejeboliger. Som udgangspunkt skal der etableres én ejerlejlighed, som indeholder boliger, sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og serviceareal. Der kan imidlertid også ske opdeling på en sådan måde, at boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter kommer til at ligge i én ejerlejlighed, mens servicearealet også kommer til at ligge i én ejerlejlighed. Ingen af disse ejerlejligheder kan videreopdeles.

8.2. Overvejelser og forslag

Forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger kan være til hinder for udviklingen af de almene boligområder. I et alment boligbyggeri kan der f.eks. ligge en almen boligafdeling med 50 boliger og en daginstitution, og i en sådan situation skal alle boligerne ligge i én stor ejerlejlighed og daginstitutionen i en anden ejerlejlighed. Videreopdeling af ejerlejligheden med de 50 boliger vil kun kunne ske, hvis der er tale om salg til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a. I alle andre tilfælde vil den almene afdeling ikke kunne frasælge en del af boligerne på grund af forbuddet mod videreopdeling af almene ejerlejligheder.

Forbuddet kan dermed forhindre, at salg af boliger indgår som led i en genopretning af et udsat boligområde.

Ejerlejlighedsloven hører under erhvervs- og vækstministerens ressort. Da indholdet af de her omhandlede regler vedrører det almene boligområde, som hører under udlændinge-, integrations- og boligministerens ressort, har de to ministre imidlertid indgået en aftale om, at forslaget til ændring af ejerlejlighedsloven fremsættes af udlændinge-, integrations-, og boligministeren.

Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling foreslås udformet på en sådan måde, at ophævelsen får virkning både for eksisterende ejerlejligheder og for ejerlejligheder, som oprettes efter lovens ikrafttræden. Ejerlejlighedsloven vil herefter ikke kunne blokere for frasalg af almene boliger.

Ophævelsen vurderes ikke at give anledning til betænkeligheder, da ejerne (almene boligorganisationer) ikke kan sælge boliger fra uden kommunens godkendelse,

ligesom udlændinge-, integrations- og boligministeren også skal godkende sådanne salg under visse omstændigheder.

Der kan også være behov for at sælge friplejeboliger, og for friplejeboliger beliggende i en ejerlejlighed gælder tilsvarende, at forbuddet mod videreopdeling blokerer for, at der kan ske salg af nogle af boligerne.

Det foreslås derfor, at forbuddet mod videreopdeling ophæves for såvel ejerlejligheder indeholdende almene boliger som ejerlejligheder indeholdende friplejeboliger.

Herudover foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende et par andre boligtyper med offentlig støtte. Der henvises til forslagets § 2, nr. 1 og 2, og bemærkningerne hertil.

9. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

9.1. Indledning

Nedenfor beskrives hver for sig de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslagene vedrørende offentlig støttede ungdomsboliger, forslaget vedrørende Center for Boligsocial Udvikling og forslaget om ændring af ejerlejlighedsloven. I afsnit 9.5 sammenfattes lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

9.2. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslagene på ungdomsboligområdet

Forudsætningen for det forberedende udvalgsarbejde samt nærværende forslag til harmonisering og modernisering af reglerne for de offentligt støttede ungdomsboliger har været, at de foreslåede ændringer samlet set ikke må medføre offentlige merudgifter.

Gennemgangen følger lovforslagets struktur og er opdelt på de fire temaer:

- 1) Retningslinjer og kriterier for anvisning af ungdomsboliger
- 2) Fællesanvisning af ungdomsboliger
- 3) Økonomi og drift
- 4) Tilsyn og styring

Ad 1) Retningslinjer og kriterier for anvisning af ungdomsboliger

Forslaget om ens regler for anvisning af ledige ungdomsboliger forenkler de gældende regler om anvisning af ungdomsboliger til unge, som har et særligt boligsocialt behov, og harmoniserer reglerne, således at der gælder de samme regler for alle offentlig støttede ungdomsboliger. Der foreslås, at kommunalbestyrelsen beslutter fordelingen af ungdomsboliger mellem uddannelsessøgende og unge med særligt behov, dog således at maksimalt hver femte ledige ungdomsbolig i en almen boligafdeling eller selvejende institution skal stilles til rådighed for kommu-

nalbestyrelsen til anvisning af unge med særligt behov. I ungdomsboliger uden eget køkken (f.eks. gangkollegier) kan maksimalt anvises hver 10. ledige bolig til den nævnte gruppe af unge. Forslaget træder i stedet for den gældende regel om, at kommunalbestyrelsen kan anvise til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig og til nyere ungdomsboliger, opført med støtte efter den 31. december 1977.

Forslaget medfører isoleret set, at kommunerne kan anvise færre til almene ungdomsboliger og flere til selvejende ungdomsboliger. Dette skal ses i relation til, at den *faktiske* kommunale anvisning i almene ungdomsboliger i 2015 var ca. 10 pct. af de ledige almene ungdomsboliger.

Forslaget om, at det alene er kommunerne, som forestår anvisning af ledige boliger til unge med særlige behov, vurderes at svare til gældende praksis.

Det vurderes på den baggrund, at kommunerne vil kunne udnytte ungdomsbolig-massen på niveau med, hvad der sker efter gældende regler. Samlet set vurderes det, at forslagene vedr. retningslinjer og kriterier for anvisning af ungdomsboliger hverken vil medføre kommunale eller statslige mer- eller mindreudgifter.

Ad 2) Fællesanvisning af ungdomsboliger

Forslagene vedrørende fællesanvisninger indeholder fastsættelse af et fælles regelsæt for de fælles anvisningers organisation og aktivitetsområde. Forslaget vil, alt andet lige, have administrative konsekvenser.

Det vil fortsat være frivilligt for kommunen, om den vil benytte mulighederne for at oprette en fællesanvisning. Den enkelte kommune kan vælge *ikke* at have fællesanvisning, at have fællesanvisning sammen med andre kommuner, eller at have sin egen (kun én) fællesanvisning i kommunen.

Under hensyntagen til, at antallet af nuværende fællesanvisninger er meget beskedent (ca. 10), og at kun en enkelt kommune (København) har mere end én fællesanvisning, vurderes det, at de administrative konsekvenser, herunder omstillingsbyrder, er relativt begrænsede.

Hertil kommer, at fællesanvisningen foreslås finansieret gennem bidrag fra de tilknyttede udlejere og efter princippet om kostægte prisfastsættelse.

Samlet set vurderes det derfor, at forslagene vedrørende fællesanvisninger hverken medfører kommunale eller statslige mer- eller mindreudgifter.

Ad 3) Økonomi og drift

Forslagene vedr. økonomi og drift vil medføre ændringer af forskellige driftsregler, der sigter mod at styrke institutioners økonomi.

Kravet om at selvejende og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner skal indbetale bidrag til den særlige henlæggelseskonto vil på kort sigt kunne føre til mindre huslejestigninger i de ungdomsboliginstitutioner, hvor saldoen på den

særlige henlæggelseskonto med likvide midler fra udamortiserede lån er under 5.588 kr. pr. lejemålsenhed (2016-pris). Imidlertid er der tale om en opsparing til uforudsete og nødvendige udgifter, som under alle omstændigheder vil skulle finansieres over huslejen. Kravet bidrager derfor til en mere langsigtet og effektiv drift af ungdomsboligerne og til en mere jævn huslejeudvikling end ellers. Forslaget sikrer, at det ikke kun er de lejere, der tilfældigvis bor i ungdomsboligerne, når behovet for brug af de opsparede midler opstår, som kommer til at betale for renoveringen, men nuværende og tidligere beboere.

Det vurderes, at forslaget ikke har konsekvenser for de offentlige udgifter.

Forslaget om opgavefordelingen mellem Landsbyggefonden og kommunerne i forbindelse med renovering af almene ungdomsboliger gør det mere klart, hvornår kommunalbestyrelsen henholdsvis Landsbyggefonden kan yde renoveringsstøtte, og har dermed isoleret set ikke økonomiske konsekvenser. Fremover vil der være én præcis defineret støtteyder. Derimod medfører forslaget om, at Landsbyggefonden medfinansierer halvdelen af kommunernes udgifter til ydelsesstøtte (dvs. at kommunerne i stedet for at betale 20 pct. af ydelsesstøtten fremover skal betale 10 pct. af ydelsesstøtten) kommunale mindreudgifter. Det skønnes, at de kommunale mindreudgifter med virkning fra 2018 vil udgøre 1,5 mio. kr. årligt opgjort i nutidsværdi. Forslaget indebærer samtidig isoleret set en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter på tilsvarende skønsmæssigt 1,5 mio. kr. årligt. Udgifterne forudsættes dækket af midler fra landsdispositionsfonden inden for de eksisterende rammer, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1, (renoveringsstøtteordningen) og vil således ikke medføre en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter samlet set.

Forslaget om at justere den kommunale støtte til byggeskader og ekstraordinære renoveringsarbejder således, at den kommunale garanti for driftstab i boligerne begrænses til 10 år, vil - alt andet lige – medføre offentlige mindreudgifter, idet garantien i dag er uden tidsbegrænsning. Da forslaget udelukkende gælder kommende renoveringsarbejder, og idet den kommunale garanti sjældent er blevet udløst (herunder efter 10 år) vurderes det, at forslaget ikke har nævneværdige offentlige mindreudgifter.

Ad 4) Tilsyn og styring

Forslagene vedr. tilsyn og styring vurderes – alt andet lige - at have administrative konsekvenser. Med forslaget indføres en særlig "light"-udgave for de selvejende ungdomsboliginstitutioner af de regler vedr. styringsdialog, der gælder for almene boligorganisationer. Det er således helt op til den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, hvorledes dialogen med institutionerne nærmere skal organiseres, herunder hvilket dokumentationsmateriale institutionens bestyrelse skal udarbejde som grundlag for møderne. Der vil gælde et krav om mindst et dialogmøde hvert 3. år. Forslaget vurderes isoleret set at medføre en forøgelse af det administrative ressourceforbrug. Modsat vil forslaget om afskaffelse og forenkling af en række kommunale godkendelsesbeføjelser isoleret set medføre et lavere administrativt ressourceforbrug. Samlet set vurderes, at disse bevægelser i ressourceforbruget

balancerer, og at forslagene derfor hverken vil medføre kommunale administrative mer- eller mindreudgifter.

Ad 1-4) Samlede konsekvenser af forslagene på ungdomsboligområdet

På baggrund af ovenstående vurderes det, at forslag til harmonisering og modernisering af reglerne på ungdomsboligområdet samlet set vil medføre offentlige mindreudgifter. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at de offentlige mindreudgifter vil udgøre 1,5 mio. kr. årligt (tilbagediskonteret værdi), og at der udelukkende er tale om kommunale mindreudgifter. Forslaget indebærer samtidig isoleret set en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter på skønsmæssigt 1,5 mio. kr. årligt, der finansieres indenfor renoveringsstøtteordningens eksisterende rammer.

Det bemærkes, at vurderingen af de økonomiske konsekvenser har været drøftet med KL i forbindelse med udvalgets Rapport om harmonisering og modernisering af reglerne for ungdomsboligområdet. KL tilsluttede sig vurderingen af de økonomiske konsekvenser med baggrund i rapporten. Den endelige vurdering af lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

9.3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslagene vedr. Center for Boligsocial Udvikling

Forslaget om tilskud til driften af Center for Boligsocial Udvikling vedrører finansieringen af centrets fortsatte drift. Forslaget indebærer, at centret i perioden 2017 til 2020 modtager et driftstilskud på 11,8 mio. kr. årligt (PL-niveau 2017). Halvdelen heraf finansieres af Landsbyggefonden, således at Landsbyggefonden i 2017-2020 afsætter 5,9 mio. kr. årligt. Den anden halvdel finansieres af staten i henhold til regeringens oplæg til udmøntning af satspuljen for 2017, således at der afsættes 5,9 mio. kr. (PL-niveau 2017) årligt over satspuljen i den nævnte periode.

Forslaget vil således medføre en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter. Som følge heraf vil der i perioden 2017-2020 ske en forøgelse af underskuddet i Landsbyggefondens landsdispositionsfond, som finansieres ved optagelse af statslån. Fondens lånebehov vil blive forøget med årligt 5,9 mio. kr. (PL-niveau 2017) i perioden 2017-2020.

9.4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige af forslag til ændring af ejerlejlighedsloven

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige

9.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

På baggrund af ovenstående vurderes det, at forslaget samlet set vil medføre offentlige mindreudgifter. Det skønnes, at de offentlige mindreudgifter vil udgøre

1,5 mio. kr. årligt (tilbagediskonteret værdi), og at der udelukkende er tale om kommunale mindreadgifter

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Forslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

10. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

11. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om etablering af fælles anvisning af ungdomsboliger giver mulighed for at etablere en nem og gennemsigtig tilgang til alle støttede ungdomsboliger i kommunen. Samtidig åbnes der mulighed for oprettelse én fælles anvisning på tværs af kommunerne. Dette vurderes at lette unge boligsøgendes søgning efter ungdomsboliger.

12. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

13. Forholdet til EU-retten

Forslagets § 1, nr. 21, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det vurderes, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

14. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. oktober 2016 til den 23. november 2016 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadebogen, Byggeskadebogen vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk

Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Handicaporganisationer, Danske Landskabsarkitekter, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, De erhvervsfaglige uddannelser v/ LO i Danmark, Den Danske Landinspektørforening, Det centrale handicapråd, De uddannelsessøgendes landsorganisationer v/ DUAB, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FSR - danske revisorer, Frivilligrådet, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indstillingsudvalg og kollegiekontorer i Danmark, KL (Kommunernes Landsforening), Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og forbrugerstyrelsen, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Praktiserende Arkitekters Råd, Psykiatrifonden, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) By og Byg, Sind, Socialforskningsinstituttet og Uddannelsesinstitutionernes Ledelse v/Rektorkollegiet.

15. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser /mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	1,5 mio. kr. årligt i nutidsværdi (kommuner)	Ingen, idet isolerede merudgifter er finansieret af satspuljemidler og Landsbyggefonden
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgene	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslagets § 1, nr. 21, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået	

	<p>overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).</p> <p>Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.</p> <p>Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.</p>	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

§ 1

Til nr. 1

Det foreslås i § 30 b, stk. 1, 1. pkt., at indføre pligt for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner, som ejer ungdomsboliger, som er omfattet af § 67, stk. 1, i den tidligere lov om boligbyggeri, til at foretage henlæggelser til dækning af tab ved institutionens drift, sikring af institutionens fortsatte virksomhed og modernisering af institutionens ejendom.

Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner er institutioner, som ejer almene ungdomsboliger nævnt i § 4, stk. 1, eller er godkendt efter lovens § 2, stk. 2.

De årlige henlæggelser (i det følgende benævnt "bidrag") skal svare til bidraget nævnt i lovens § 20, stk. 1, nr. 1, som regulerer almene boligafdelingers bidrag til dispositionsfonden. Dette bidrag er nærmere præciseret i § 40 i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. Ifølge denne bestemmelse skal de almene boligafdelingers årlige bidrag til dispositionsfonden udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil de likvide midler i fonden for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed (2014-pris).

Det nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned. I 2016 skal de årlige henlæggelser til dispositionsfonden udgøre 559 kr. pr. lejemålsenhed, indtil de likvide midler i fonden for boligorganisationen som helhed udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed.

Det foreslåede årlige bidrag skal således svare til det niveau, der gælder for almene boligorganisationer. Fastsættelsen af det maksimale årlige bidrag til den særlige henlæggelseskonto sikrer, at byrden ved at opbygge en henlæggelsessaldo, som overstiger minimumskravet, fordeles over tid og på flere lejere.

Det foreslås i stk. 1, 2.pkt., at henlæggelserne anvendes i overensstemmelse med lovens § 20, stk. 2-6, og regler herom fastsat i medfør af § 32. De skal således anvendes til de formål, som dispositionsfonden dækker i forhold til almene boligafdelinger. Dette svarer til anvendelsen af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede indestående lån, jf. § 30 a.

Efter det foreslåede stk. 2, skal de i stk. 1, 1. pkt., nævnte henlæggelser foretages på den såkaldte særlige henlæggelseskonto, hvor de obligatoriske henlæggelser som følge af udamortisering af indestående lån konteres i dag, jf. lovens § 30 a, jf. § 2 b, stk. 1, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte, som ændret ved bekendtgørelse

nr. 1027 af 16. december 1999, og § 44, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v.

Den særlige henlæggelseskonto vil således fremover bestå dels af henlæggelser som følge af udamortisering af indestående lån, dels af indbetalinger svarende til almene boligorganisationers bidrag til dispositionsfonden.

Når den særlige henlæggelseskontos saldo overstiger minimumsbeløbet, som i 2016 udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed, ophører de årlige henlæggelser. Hvis kontoens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser.

Det foreslås i *stk. 3*, at ungdomsboliginstitutionen kan beslutte at fortsætte opkrævningen af det i *stk. 1, 1.pkt.*, nævnte bidrag, selvom den særlige henlæggelseskonto overstiger minimumsbeløbet. Beslutningen herom kan træffes, hvis det er nødvendigt af hensyn til institutionens økonomi. Det er ikke formålet med bestemmelsen, at midlerne eksempelvis anvendes til forbedringer, da disse aktiviteter skal finansieres over huslejen. Der er således tale om en konkret vurdering på baggrund af institutionens økonomi, herunder den aktuelle økonomiske situation og de kommende udgifter.

Det foreslås i *stk. 4* at indsætte en udtrykkelig hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan godkende helt eller delvist bortfald af bidraget i en fastsat periode, selvom henlæggelseskontoen derved kommer til at udgøre mindre end minimumsbeløbet. Beslutningen forudsætter en konkret vurdering af huslejeniveauet og institutionens samlede økonomi.

Til nr. 2

Den gældende bestemmelse i loven § 32 bemyndiger udlændinge-, integrations- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler for de i §§ 1, 2, 6, 6 a-6 f, 9-11, 14, 14 a, 15, 16, 19, 20, 22, 23 og 28-30 a nævnte forhold.

Det foreslås, at udlændinge-, integrations- og boligministeren får bemyndigelse til også at fastsætte regler om de i det foreslåede § 30 b nævnte forhold. Bemyndigelsen forventes bl.a. udmøntet ved at fastsætte nærmere regler om ungdomsboliginstitutionernes årlige henlæggelser, den særlige henlæggelseskonto, minimumsbeløb og anvendelse af midler. Reglerne vil blive fastsat ved en ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte (lejefastsættelse, regnskaber revision og tilsyn). Reglerne vil følge de regler, der gælder for almene boligorganisationer.

Til nr. 3

Der findes i de gældende regler ikke nærmere bestemmelser om, hvordan ledige ungdomsboliger skal fordeles mellem unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig.

Det foreslås i § 51 c, at ansvaret for fordeling af ledige almene ungdomsboliger og ungdomsboliger, omfattet af § 67, stk. 1, i den tidligere lov om boligbyggeri, fremover placeres hos kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen fastsætter den overordnede ramme for fordeling af de nævnte ungdomsboliger mellem unge, der udgør den berettigede personkreds.

Den berettigede personkreds foreslås ikke ændret. Det er således unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov samt udvekslingsstuderende, som fortsat vil udgøre målgruppen. Dog udvides personkredsen for ungdomsboliger opført med tilsagn om offentlig støtte efter de før 1. januar 1978 gældende regler til også at omfatte unge med særligt behov for en ungdomsbolig.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen fremover fastsætter, hvor stor en andel af ledige ungdomsboliger, der skal anvendes henholdsvis til unge uddannelsessøgende og til andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig. Ansvaret for fordeling af ungdomsboliger i kommunen placeres hermed entydigt hos kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal ved fastsættelse af andelene drage omsorg for, at alle dele af den berettigede personkreds opnår en fair og rimelig adgang til ungdomsboliger i kommunen. Der må således foretages en vurdering af de forskellige målgruppers forsyning med ungdomsboliger. På den baggrund fastlægges en afbalanceret anvisning. Det nævnte hensyn bør desuden afspejle sig i eventuelle aftaler, der indgås mellem kommunalbestyrelsen og udlejere.

Det foreslås i *stk. 1, 2. pkt.*, at de fastsatte andele får virkning for hver enkelt udlejer. Den generelle fordelingsramme skal således gælde for alle udlejere, som ejer ungdomsboliger omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen sætter således rammen for fordeling af ungdomsboliger i kommunen, som finder anvendelse i forhold til hver enkelt almen boligafdeling, selvejende almene ungdomsboliginstitution og selvejende almene ungdomsboliginstitution.

Det foreslås i *stk. 1, 3. pkt.*, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at foretage en konkret vurdering af, hvordan fordelingen mellem målgrupper skal fastsættes i den enkelte almene boligafdeling eller selvejende almene ungdomsboliginstitution. Med bestemmelsen får kommunalbestyrelsen mulighed for at tilpasse den generelle fordelingsnøgle fastsat i medfør af 1. pkt. til de enkelte afdelingers eller institutioners forhold og tilgodese særlige behov. Kommunalbestyrelsen kan således uden udlejerens samtykke træffe beslutning om fordelingen af ledige ungdomsboliger mellem unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig, som gælder kun for den konkrete afdeling eller institution og afviger fra den generelle beslutning i medfør af stk. 1. Det skal være tale om en konkret vurdering af den enkelte afdelings eller institutions situation. Kommunalbestyrelsen skal afveje det konkrete behov for at fastsætte individuelle andele for den enkelte afdeling eller institution mod fordelingsreglernes overord-

nede mål om at sikre en bæredygtig beboersammensætning i ungdomsboligafdelinger og -institutioner.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at maksimalt hver 5. ledige ungdomsbolig i en almen boligafdeling anvises til unge med et særligt behov for en ungdomsbolig. Beslutningen er en del af beslutningen om den generelle fordelingsnøgle efter *stk. 1*.

Hvis der er tale om ledige ungdomsboliger uden eget køkken, foreslås det dog i *stk. 2, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsens beslutning maksimalt kan indebære, at hver 10. ledige bolig anvises til unge med et særligt behov. Dette skal ses i sammenhæng med, at unge med et særligt behov ofte har behov for selv at vælge, hvornår de har lyst til at indgå i socialt kontakt med andre unge. For mange af dem kan det være en udfordring, hvis de bliver tvunget til at dele køkken med andre.

I afdelinger, som både indeholder boliger med køkken og boliger uden eget køkken, skal udlejer opdele boligerne i hver sin gruppe, når ledigblevne boliger skal fordeles på unge uddannelsessøgende og unge med særligt behov.

Der vil efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2, 3. pkt.*, være mulighed for, at kommune og udlejer kan aftale, at kommunen anviser en større andel af ungdomsboligerne, idet kommunalbestyrelsens anvisninger fremover skal ske til unge med særligt behov.

Den foreslåede overordnede fordeling forventes at sikre en fair fordeling af boligerne samtidig med, at der bliver indført mulighed for at aftale en anden fordeling med henblik på at imødekomme de lokale specifikke forhold.

Anvisning af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende er reguleret i § 59, stk. 8-10, i lov om almene boliger m.v.

Efter den gældende § 59, stk. 8, træffer kommunalbestyrelsen efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutning om, at almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner skal stille et antal ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstudenter.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter *stk. 8* på baggrund af en fælles indstilling fra de lokale uddannelsesinstitutioner og fra bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har truffet beslutning efter *stk. 8* eller beslutningen efter proceduren i *1. pkt.* omfatter færre end 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen, kan kommunalbestyrelsen desuden træffe beslutning efter *stk. 8* på baggrund af en fælles indstilling fra en eller flere af de lokale uddannelsesinstitutioner og en eller flere af bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Beslutningen efter *stk. 8* kan maksimalt omfatte 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer for anvisningen af boligerne.

Det foreslås i *stk. 3*, at de gældende regler om anvisning af boliger til udvekslingsstuderende videreføres samtidig med, at reglerne forenkles.

Kommunalbestyrelsens beslutning vil som i dag forudsætte en anmodning fra en eller flere uddannelsesinstitutioner, som efterfølgende vil kunne få rådighed over boligerne.

Det overlades derudover til kommunalbestyrelsen nærmere at beslutte processens tilrettelæggelse. Derved fremmes mulighederne for og anvendelsen af aftaler om udlejning til udvekslingsstuderende

Det fremgår af forslaget, at det for den enkelte almene boligafdeling eller selvejende almene ungdomsboliginstitution kan fastsættes, at der skal ske anvisning til både unge uddannelsessøgende, unge med særligt behov og udvekslingsstuderende. Hvis dette sker, foreslås det, at den andel af boligerne, der er forbeholdt udvekslingsstuderende, forlods undtages fra opgørelsen, når ledigblevne boliger skal fordeles på unge uddannelsessøgende og unge med særligt behov.

Efter den gældende § 59, *stk. 9, 3. pkt.*, i lov om almene boliger m.v. kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, at op til 10 pct. af ungdomsboliger i kommunen anvises til udvekslingsstuderende.

Det foreslås i *stk. 4, 1. pkt.*, at den gældende ramme på 10 pct. bliver videreført, dog således, at rammen vil gælde for hver enkelt afdeling eller institution i stedet for den samlede boligmasse.

Det foreslås i *stk. 4, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan aftale med den almene boligorganisation og en eller flere uddannelsesinstitutioner, at den maksimalgrænse på 10 pct. fraviges i den konkrete afdeling eller institution. I givet fald vil der ikke ske anvisning til andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig, jf. det foreslåede *stk. 3. pkt.*

Hermed skabes der en mulighed for at etablere egentlige internationale kollegier, dvs. ungdomsboliger med et mere rendyrket internationalt miljø, hvor en større andel af de studerende er udvekslingsstuderende. Det er ikke formålet med bestemmelsen, at denne anvendes til aftaler, hvor andelen af udvekslingsstuderende kun udvides uvæsentlig. Der skal være tale om et behov for at skabe et internationalt miljø.

Det forhold, at der er truffet en aftale om anvisning af mere end 10 pct. af boligerne i en enkelt afdeling eller institution, indebærer ikke, at der i andre afdelinger eller institutioner skal ske nedskrivning af den del af boligerne, som kan anvises til udvekslingsstuderende. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at medtage aftaler om anvisning af mere end 10 pct. af boligerne i en enkelt afdeling eller institution i sine overvejelser om den generelle fordeling af ledige ungdomsboliger, jf. det foreslåede § 51 c, *stk. 1, 1. pkt.*. Det skal dog stadigvæk indgå i

kommunalbestyrelsens overvejelser, at de foreslåede fordelingsregler har til formål at sikre en jævn fordeling af hver enkelt delmålgruppe.

Efter det gældende § 52, stk.1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. anvises ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende af den almene boligorganisation og selvejende almene ungdomsboliginstitution. Udlejning skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold, jf. § 12 i bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v. som ændret ved bekendtgørelse nr. 869 af 3. juli 2014. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Efter den gældende boligbyggerilovs § 79 skal udlejning af boligerne sker efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Det foreslås i *stk. 5*, at kommunalbestyrelsen fastsætter og offentliggør kriterier for anvisning af ledige ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende.

Forslaget vil sikre, at der er ensartede anvisningskriterier for unge uddannelsessøgende i kommunen samt at kommunalbestyrelsen indestår for disse anvisningskriterier. Der er i dag ikke krav om, men blot mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte sådanne kriterier. Hermed harmoniseres og forenkles reglerne, idet anvisningen vil ske efter de samme kriterier til alle støttede ungdomsboliger.

Hvis der er oprettet en fællesanvisning, jf. det foreslåede § 52 a, foreslås det i *stk. 10, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsens fastsættelse af anvisningskriterierne sker efter en indstilling fra fællesanvisningen. Indstillingen vedrører kun anvisning af boliger til unge uddannelsessøgende.

Den foreslåede *stk. 6* indeholder en nærmere definition af ungdomsboliger, som er omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning om fordeling af ledige ungdomsboliger.

Bestemmelsen omfatter almene ungdomsboliger, der er nævnt i § 4, stk. 1, uanset om de ejes af en almen boligorganisation eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Desuden er ungdomsboliger, der ejes af almen boligorganisation eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution godkendt efter lovens § 2, stk. 2, ligeledes omfattet. Dette gælder dog ikke i det omfang, som kommunalbestyrelsen har godkendt en fravigelse af udlejningsreglerne.

Endelig er ungdomsboliger, der er omfattet af den tidligere boligbyggerilovens § 67, stk. 1, omfattet af bestemmelsen. Der er tale om ungdomsboliger, som er opført med offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller godkendt efter den tidligere boligbyggerilovs § 67, stk.1, nr. 8.

Til nr. 4

Efter den gældende bestemmelse i lovens § 52, stk. 1, 1. pkt., anvises ledige almene ungdomsboliger af den almene boligorganisation til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

Som unge uddannelsessøgende anses unge, som er under en uddannelse, der efter regler for Statens Uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte. Desuden anses unge, som følger erhvervsuddannelser, for uddannelsessøgende.

Med hensyn til andre unge med særligt behov beror det på en konkret vurdering af den unges økonomiske og sociale forhold, om vedkommende henhører under den berettigede personkreds.

Boligorganisationen foretager en vurdering af, hvem af flere berettigede boligsøgende, der skal have en ledig bolig, under hensyntagen til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Generelt bør der ved denne vurdering tages hensyn til ansøgerens afstand til uddannelsessted/arbejdsplads, økonomiske forhold, nuværende boligforhold, nærhed til familie og sociale forhold, uden at de anførte momenter kan anses for udtømmende. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Det foreslås i *stk. 1*, at den almene boligorganisation kun anviser ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende.

Anvisning af ungdomsboliger til unge med særligt behov foreslås overladt til kommunalbestyrelsen.

Hvis der bliver oprettet en fællesanvisning, jf. den foreslåede § 52 a, vil det medføre pligt for boligorganisationen at overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende til fællesanvisningen.

Det foreslås i *stk. 2, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen anviser ledige almene ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor, idet årsagen til disse ansøgers behov for en ungdomsbolig ofte er ganske kompleks, og kommunen er den instans, der har det forsvarlige socialfaglige grundlag og de fornødne informationer til at foretage den påkrævede individuelle vurdering af den enkelte ansøger.

Anvisningen skal ske under hensyn til den enkelte almene boligafdelings eller selvejende ungdomsboliginstitutions boligmiljø, idet anvisningen af enkelte unge til sårbare boligmiljøer, f.eks. boliger med fælleskøkken, kan give udfordringer for samspillet mellem den anviste og boligmiljøet. Det er herunder afgørende, at kommunalbestyrelsen anviser unge, der vurderes at kunne tilpasse sig de pågældende forhold (f.eks. unge med et uddannelsessigte, som er indstillet på en sådan boform) til ungdomsboliger uden eget køkken. Kommunalbestyrelsen skal således

i forbindelse med anvisning både tage stilling til, hvem der skal have anvist en bolig, og hvilken type bolig/boligmiljø, der skal anvises til.

Forslaget forudsætter, at kommunalbestyrelsen fremover vil skulle anvise ungdomsboliger til udsatte unge på baggrund af en individuel, fagligt begrundet helhedsvurdering af de unge. Eftersom kommunen således fremover bliver den eneste adgangsvej til en ungdomsbolig for ansøgere, som ikke er under uddannelse, er det afgørende, at kommunalbestyrelsen i forvaltningen af ordningen også tager hensyn til særlige behov blandt andre udsatte unge, som ikke har konstateret alvorlige sociale problemer. Der kan f.eks. være tale om unge, som ikke i øvrigt behøver kommunens hjælp eller står umiddelbart over for at skulle påbegynde en uddannelse. I den forbindelse bør det indgå i vurderingen, om en ungdomsbolig for den pågældende har en vigtig betydning i forhold til den unges udvikling eller overgang til f.eks. en stabil uddannelsestilknytning.

De gældende regler i lovens § 59, stk. 1, 3.-5. pkt., regulerer kommunalbestyrelsens forpligtelser i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har anvisningsret til almene ungdomsboliger. Reglerne indebærer, at den kommunale anvisningsret ikke skal medføre merudgifter for den pågældende afdeling. Kommunalbestyrelsen skal derfor betale lejen fra det tidspunkt, en ungdomsbolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Boligorganisationen skal derfor så tidligt som muligt give kommunen besked om, at en bolig bliver til rådighed, således at kommunalbestyrelsen snarest herefter kan tage stilling til, om den vil benytte anvisningsretten.

I praksis vil det tidspunkt, hvor en lejlighed rent faktisk stilles til rådighed, ofte være forinden opsigelsesperiodens udløb, jf. herved lejelovens regel om udlejers pligt til at søge det lejede genudlejet, hvis boligtageren fraflytter inden opsigelsesvarslets udløb.

Har kommunalbestyrelsen ikke behov for den pågældende bolig, meddeles dette til boligorganisationen. Men har boligorganisationen allerede givet kommunalbestyrelsen meddelelse om, at en ledig bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, hæfter kommunalbestyrelsen dog for betaling af lejen, indtil udlejning sker, i en periode maksimalt svarende til almindeligt opsigelsesvarsel.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere garantere for opfyldelsen af den anviste lejers eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen til at betale for istandsættelse ved fraflytning.

Det foreslåede *stk. 2, 2.-4. pkt.*, svarer til de regler, der i dag gælder, når kommunalbestyrelsen udnytter sin anvisningsret efter lovens § 59, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 2, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Dette er en videreførelse af den gældende § 53, stk. 3, 1. pkt., jf. § 59, stk. 1, 3. pkt., som regulerer kommunalbestyrelsens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 59, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 2, 3. pkt.*, at kommunalbestyrelsen garanterer for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Dette er en videreførelse af den gældende § 53, stk. 3, 1. pkt., jf. 59, stk. 1, 4. pkt., som regulerer kommunalbestyrelsens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 59, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 2, 4. pkt.*, at lejen i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen ændrer en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, ikke skal betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning. Dette er en videreførelse af den gældende § 53, stk. 3, 1. pkt., jf. 59, stk. 1, 5. pkt., som regulerer kommunalbestyrelsens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 59, stk. 3.

Efter de gældende regler anvises ledige almene boliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor, jf. § 52, stk. 1, 1.pkt.

Efter den gældende § 59, stk. 10, betaler uddannelsesinstitutionerne for lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er stillet til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 8 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

De gældende bestemmelser om uddannelsesinstitutionens garanti for dækning af tab m.v. foreslås uændret videreført i *stk. 3*.

Efter den gældende § 52, 1. stk., 2. pkt., skal ledige ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, anvises til unge uddannelsessøgende. Boligorganisationen skal i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, oplyse, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag ophører, jf. lovens § 52, stk. 5. Efter § 4, nr. 7 og 10, kan henholdsvis ældreboliger og almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen mærkes som almene ungdomsboliger i en periode på højst 10 år.

Det foreslåede *stk. 4* svarer til de gældende bestemmelser i § 52, stk. 1, 2. pkt., samt § 52, stk. 5, som foreslås videreført uændret.

Efter den gældende § 52, stk. 1, 3. pkt., anvises boliger, der har status som startboliger af den almene boligorganisation. Kommunalbestyrelsen skal dog godkende anvisningen, jf. § 52, stk. 1, 4. pkt. Startboliger er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte, jf. § 101 a, stk. 1.

Det foreslåede *stk. 5* svarer til den gældende § 52, stk. 1, 3. og 4. pkt., som foreslås videreført uændret.

Efter den gældende § 52, stk. 3, kan den almene boligorganisation udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Det foreslåede *stk. 6* er en videreførelse af § 52, stk. 3. Kan en bolig ikke anvises til den forudsatte del af den berettigede personkreds, skal den således søges anvist til boligsøgende fra andre dele af den berettigede personkreds. Udlejer skal således tilbyde en ledig bolig til kommunen, hvis den ikke kan anvises til en uddannelsessøgende. Omvendt vil kommunen og en uddannelsesinstitution normalt meddele udlejer, hvis en bolig ikke kan anvises til en ung med et særligt behov eller til en udvekslingsstuderende, idet kommunen eller uddannelsesinstitutionen hæfter for tab ved lejeledighed.

Efter den gældende § 52, stk. 4, kan den almene boligorganisation med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

Det foreslåede *stk. 7* svarer til gældende § 52, stk. 4, som fastholdes uændret.

Efter de gældende regler i § 59, stk. 11 og 12, har udlejere af almene familie- og ungdomsboliger pligt til at underrette kommunen, når udlejeren sender påkrav til lejeren om betaling af restancen. Pligten gælder kun, når boligen er anvist af kommunalbestyrelsen, jf. § 59, stk. 1-3. Kommunen har pligt til at afholde et møde med de omhandlede lejere. Når påkravsfristen udløber, kan udlejeren hæve lejeaftalen.

I forslagens § 1, nr. 8, foreslås det, at kommunalbestyrelsens ret til at få stillet til rådighed indtil hver fjerde ledige ungdomsbolig til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen efter § 59 (kommunal anvisningsret) ophæves. Til gengæld foreslås det i forslagens § 1, nr. 4, at kommunalbestyrelsen fremover anviser ungdomsboliger til unge med et særligt behov for en ungdomsbolig.

Det foreslås derfor i *stk. 8*, at de gældende regler om en særlig indsats over for lejere, som får boligen anvist af kommunen efter § 59, finder tilsvarende anvendelse over for lejere, som fremover vil få boligen anvist af kommunalbestyrelsen efter det foreslåede § 52, stk. 2, idet den gruppe af unge personer, der i dag 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. Denne gruppe unge vil fremover kunne anvises boliger efter det foreslåede § 52, stk. 2.

Den gældende § 64 giver udlændinge-, integrations- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i lovens § 52, hvis affattelse ændres ved forslaget.

Forslaget indeholder ikke ændringer i den gældende § 64, således at udlændinge-, integrations- og boligministeren efter bestemmelsen ordlyd fortsat vil have bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler i § 52 om anvisning af ungdomsboliger til den berettigede personkreds. Den gældende bemyndigelse, som vedrører den nuværende affattelse af § 52, foreslås videreført til den foreslåede nye affattelse af § 52. Bemyndigelsen vil blive udmøntet til at tilpasse reglerne i administrative forskrifter, som er udstedt i medfør af den gældende § 64, og som vedrører den gældende § 52.

Til nr. 5

Efter lovens § 52, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen efter aftale med den almene boligorganisation bestemme, at der kan ske fælles anvisning til boliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov i kommunen. Sådan anvisningsvirksomhed kan oprettes fælles for flere kommuner og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge.

Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, dog kan fælles anvisning ske alene efter kommunalbestyrelsens bestemmelse, jf. lovens § 53 a, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 1, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der skal oprettes én fællesanvisning, og at almene boligorganisationer skal overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende til denne fællesanvisning.

Til forskel fra gældende regler kræves der ikke en aftale mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation for at anvisningen skal overlades til en fællesanvisning, hvilket svarer til gældende regler om fællesanvisning for almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution.

Herudover begrænses målgruppen for fælles anvisning til unge uddannelsessøgende, idet anvisning til andre unge med et særligt behov alene vil kunne foretages af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 1, 2. pkt.*, at flere kommuner kan gå sammen om at etablere en fællesanvisning til ungdomsboligerne i de pågældende kommuner.

Det vil være en forudsætning, at de pågældende kommuner samtidig aftaler, hvilke anvisningskriterier, der skal gælde, samt hvilken af kommunerne der skal være hjemstedskommune for den fælles anvisning.

Den pågældende fællesanvisning kan senere udvides til at omfatte ungdomsboliger i yderligere kommuner under tilsvarende betingelser.

Forslaget indebærer desuden, at en almen boligorganisation eller en selvejende almene ungdomsboliginstitution kan indgå aftale med en fælles anvisning, som har hjemsted i en anden kommune, om tilslutning til denne, hvis afdelingens beliggenhedskommune ikke har truffet beslutning om fælles anvisning. Det vil i den forbindelse være en forudsætning, at afdelingens beliggenhedskommune godkender aftalen om tilslutning. Det er ligeledes en forudsætning, at vedtægterne for den pågældende fællesanvisning åbner mulighed for en sådan tilslutning.

De pågældende udlejere vil kunne deltage i fællesanvisningen, herunder udpege medlemmer af repræsentantskabet, på lige fod med øvrige omfattede udlejere.

Det foreslås i *stk. 1, 3. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at der oprettes én fællesanvisning i kommunen. Der kan således ikke oprettes flere fællesanvisninger i samme kommune.

Det foreslås i *stk. 2*, at fællesanvisningen varetager anvisningsopgaver (kernopgaver) for de omfattede udlejere, som bl.a. skal omfatte:

- a) annoncering af ledige boliger,
- b) administration af en fælles venteliste (prioriteringsliste), hvor de boligsøgende indplaceres efter en behovsvurdering på baggrund af gældende regler, herunder kommunalt fastsatte retningslinjer, og
- c) formidling af boligtilbud til de boligsøgende.

Administrationen skal ske på baggrund af de anvisningskriterier, som kommunalbestyrelsen har fastsat på baggrund af en indstilling fra fællesanvisning.

Det skal ikke være muligt for den fælles anvisning at udføre andre administrative opgaver for de pågældende udlejere end de ovenfor nævnte kerneopgaver.

Fællesanvisningen vil med kommunalbestyrelsens godkendelse kunne varetage tilsvarende opgaver for andre udlejere og uddannelsesinstitutioner, som råder over boliger til udvekslingsstuderende, samt udføre visse administrative opgaver m.v. for kommunen som led i en samordnet virksomhed.

Det foreslås i *stk. 3*, at en fællesanvisning fortsat kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge. Da aktiviteter under sådan anden virksomhed er et supplement til kerneområdet, jf. det foreslåede § 52 a, *stk. 2*, skal de godkendes af kommunalbestyrelsen.

Som eksempler på en sådan samordning kan nævnes anvisning af udstøttede private ungdomsboliger (kollegier) og værelser ejet af private udlejere. Det er op til de pågældende private udlejere at beslutte, om de vil tilslutte sig en fællesanvisning. De pågældende udlejere skal i forbindelse med tilslutningen have ret til at forbeholde sig, at anvisningen af deres boliger/værelser sker efter retningslinjer, som de selv har fastsat.

Kommunalbestyrelsen skal ikke godkende det enkelte administrationsforhold, men en godkendelse kan foreligge i form af en accept af bestemmelser i fællesanvisningens vedtægter, som beskriver hvilke aktiviteter, fællesanvisningen udfører for andre som led i en samordnet virksomhed.

Fællesanvisningen opkræver et særskilt administrationsbidrag for anvisning af boliger for de nævnte udlejere. Bidraget skal fastsættes kostægte.

Forslaget indebærer, at fællesanvisning ikke kan udføre andre aktiviteter for de pågældende, frivilligt tilsluttede udlejere end de aktiviteter, som de udfører for de udlejere, der er obligatorisk omfattet af fællesanvisningen.

Herudover indebærer forslaget, at fællesanvisningen - ligeledes som et supplement til kernopgaverne - kan levere nærmere aftalte ydelser/produkter til kommunen til brug for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger fra andre unge med et særligt behov for en ungdomsbolig. Betalingen for disse ydelser/produkter skal ligeledes fastsættes kostægte. Det bemærkes i den forbindelse, at kommunalbestyrelsen - hverken helt eller delvist - kan overlade selve anvisningen af boligerne til den fælles anvisning. Kommunalbestyrelsen skal således foretage en individuel vurdering af hver enkelt ansøger fra den nævnte målgruppe.

Det foreslås i *stk. 4*, at fællesanvisningen organiseres som en forening med medlemmer.

Medlemmer af en fællesanvisning vil alene kunne være:

- de udlejere, som er omfattet af den fælles anvisning på baggrund af en kommunal beslutning eller godkendelse,
- uddannelsesinstitutioner, der udbyder uddannelser til unge i lokalområdet samt
- de uddannelsessøgendes organisationer på de ovenfor nævnte uddannelsesinstitutioner. I det omfang, der ikke findes lokale organisationer for de uddannelsessøgende, vil regionale eller eventuelt landsdækkende organisationer for de uddannelsessøgende i stedet kunne være medlem.

Udlejere af støttede private ungdomsboliger og andre private udlejere af ungdomsboliger vil ikke kunne være medlemmer af en fællesanvisning.

Organiseringen vil kunne være med eller uden medlemsindskud.

Det foreslås i *stk. 5*, at den øverste myndighed i foreningen skal være et valgt repræsentantskab.

Udlejerne vil vælge 1/3 af repræsentanterne til repræsentantskabet.

Kommunalbestyrelsen vil udpege 1/3 af repræsentanterne efter indstilling fra uddannelsesinstitutionerne.

Endelig vil kommunalbestyrelsen udpege den sidste 1/3 af repræsentanter efter indstilling fra de uddannelsessøgendes organisationer på de nævnte uddannelsesinstitutioner.

Herved sikres en vis ensartethed og en hensigtsmæssig balance i de tre væsentlige interessentgruppers repræsentation i fællesanvisningen, hvor der i dag er stor lokal variation i forhold til, om alle tre interessentgrupper er repræsenteret og med hvilken andel.

Det foreslås i *stk. 6*, at repræsentantskabet af sin midte vælger medlemmerne af bestyrelsen, herunder formand og næstformand.

Repræsentantskabet vil dog kunne beslutte, at også andre kan være medlem af bestyrelsen, f.eks. personer udpeget af kommunalbestyrelsen eller personer med særlig sagkundskab inden for området. Sidstnævnte medlemmer kan dog højst udgøre 1/4 af bestyrelsens medlemmer.

Bestemmelsen om, at andre end udlejere, uddannelsesinstitutioner og uddannelsessøgendes organisationer kan indgå i den fælles anvisnings bestyrelse svarer til gældende praksis, der opleves som hensigtsmæssigt i flere fælles anvisninger.

Det foreslåede *stk. 7, 1. pkt.*, fastslår det overordnede princip, at en fællesanvisning skal drives forsvarligt og effektivt. Det påhviler bestyrelsen at sikre overholdelse af princippet.

Det foreslås i *stk. 7, 2. pkt.*, at de omfattede udlejere betaler et administrationsbidrag. Bidraget kan opdeles i et tilslutningsbidrag og et årligt administrationsbidrag. De nævnte bidrag skal fastsættes kostægte, således at det alene dækker de udgifter, som er forbundet med driften af den fælles anvisning, jf. det foreslåede *stk. 7, 3. pkt.*

Princippet om kostægte prisfastsættelse svarer til det, der gælder for administration af almene boliger. Derved sikres et gennemskueligt og ensartet finansieringsgrundlag for den fælles anvisning.

Den fælles anvisning vil selv kunne beslutte, om opgaverne skal løses ved ansættelse af eget personale (egenadministration) eller om opgaverne skal udliciteres til en ekstern forretningsfører (administrator). I sidstnævnte tilfælde vil gældende udbudsregler skulle følges.

En ekstern forretningsfører, der efter udbud varetager administrative opgaver for en fællesanvisning, vil kunne indgå en selvstændig aftale med de til anvisningen tilknyttede udlejere om at udføre opgaver, der ligger uden for fællesanvisningens kerneopgaver.

Det foreslås i *stk. 7, 4. pkt.*, at kommunalbestyrelsen kan betinge sin godkendelse af en fælles anvisning af, at dennes administrative opgaver skal udbydes. I så fald vil det ikke være muligt for den fælles anvisning at udføre opgaverne ved hjælp af eget personale (egenadministration).

Det bemærkes, at det af kommunens vilkår om udbud udtrykkeligt skal fremgå, at udbudskravet tillige omfatter administrative opgaver, som den fælles anvisning måtte udføre for andre udlejere som led i samordnet virksomhed. Herved sikres, at samtlige administrative opgaver, som den fælles anvisning har ansvaret for, samles ét sted.

Det foreslås i *stk. 8*, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med en fælles anvisning med de samme beføjelser, der gælder for tilsyn med de almene boligorganisationer. Det er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den fælles anvisning har sit hjemsted, der skal føre tilsyn.

Tilsynet omfatter ikke anvisninger, som foretages for udlejere, der er tilsluttet den fælles anvisning som led i en samordnet virksomhed.

Tilsynet indebærer, at kommunalbestyrelsen skal godkende eller orienteres om forskellige forhold. Kommunalbestyrelsen i hjemstedskommunen skal godkende vedtægterne for den fælles anvisning. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om den fælles anvisnings geografiske område, opgaver, sammensætningen af repræsentantskab og bestyrelse, økonomi og regnskab samt ophør og likvidation. Ministeriet vil ikke udarbejde normalvedtægter.

Regnskaberne for den fælles anvisning skal revideres af en godkendt revisor og indsendes til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang.

Fællesanvisningen skal give kommunen alle nødvendige oplysninger til belysning af fællesanvisningens forhold.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af fællesanvisningen i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor. Kommunalbestyrelsen vil herunder kunne forlange det i det foreslåede *stk. 7* nævnte administrationsbidrag forhøjet eller nedsat.

Endelig vil kommunalbestyrelsen kunne udpege en forretningsfører, der midlertidigt overtager administrationen af fællesanvisningen og/eller i særlige tilfælde midlertidigt varetager de funktioner, der udøves af de ledende organer i fællesanvisningen.

Den gældende § 64, *stk. 1, 1. pkt.*, giver udlændinge-, integrations- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i de gældende §§ 51-54.

Det foreslås ikke ændringer i den gældende § 64, stk. 1, 1. pkt., som efter sin ordlyd tillige vil omfatte den foreslåede § 52 a. Derfor foreslås det, at bemyndigelsen efter § 64 fremover gælder for den foreslåede § 52 a.

Bemyndigelsen i § 64, stk. 1, 1. pkt., vil blive udmøntet ved at udstede administrative forskrifter, som nærmere regulerer den fælles anvisnings aktivitetsområde, organisation, økonomi og drift.

Til nr. 6

Efter det gældende § 53, stk. 1, skal bestyrelsen for den almene boligorganisation sikre, at almene ungdomsboliger til stadighed bebos af den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende. Bestemmelsen er nærmere udmøntet i bekendtgørelse nr. 370 af 19. juni 1998 om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger.

Den foreslåede ændring er konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 4, hvorefter den almene boligorganisation anviser ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, mens kommunalbestyrelsen anviser ledige almene ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor. Efter gældende regler anviser den almene boligorganisation ungdomsboliger til både unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov.

Der skal som hidtil føres kontrol med, at de anviste beboere i ungdomsboliger til stadighed opfylder de forudsætninger, hvorunder boligerne er udlejet. Det foreslås, at bestyrelsen for den almene boligorganisation får ansvaret for den del af kontrollen, som vedrører unge uddannelsessøgende, mens kommunalbestyrelsen skal varetage tilsvarende opgave i forhold til de unge, som har fået anvist bolig fra kommunalbestyrelsen.

Et lejeforhold vedrørende boliger anvist til unge med et særligt behov for en ungdomsbolig bør som vejledende udgangspunkt ikke kunne opretholdes efter lejeren fylder 30 år.

For at sikre lokal fleksibilitet i særlige tilfælde foreslås, at aldersgrænsen alene gøres vejledende. Kommunalbestyrelsen skal derfor foretage en konkret vurdering, herunder overveje om beboeren fortsat har et boligsocialt behov og om dette behov berettiger den pågældende til at få anvist en anden permanent bolig.

Den gældende § 64 giver udlændinge-, integrations- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i den gældende § 53.

Der foreslås ikke ændringer i den gældende § 64. Udlændinge-, integrations- og boligministeren vil således fortsat have bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler, som sikrer at ungdomsboliger bebos af den berettigede personkreds, her-

under regler om opsigelse. Det foreslås, at bemyndigelsen efter § 64 fremover gælder for den ændrede § 53, stk. 1.

Bemyndigelsen vil blive udmøntet ved at tilpasse reglerne i administrative forskrifter, som er udstedt i medfør af den gældende § 64, og som vedrører den gældende § 53, stk. 1.

Til nr. 7

Efter den gældende § 53 a, stk. 1, finder bestemmelserne i § 52, stk. 1-3, samt § 53 tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, jf. dog stk. 2. Fælles anvisning efter § 52, stk. 2, kan dog ske alene efter kommunalbestyrelsens bestemmelse.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 53 a, stk. 1, er en følge af de foreslåede nye affattelser af § 52 om anvisning af boliger og § 53 om opsigelse samt den foreslåede § 52 a om fælles anvisning. De foreslåede regler i § 52, stk. 1-3, 5-6 og 8, om anvisning af ungdomsboliger, § 52 a om fælles anvisning og § 53 om opsigelse vil således finde tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger i selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Den gældende § 64 giver udlændinge-, integrations- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i den gældende § 53 a.

Der foreslås ikke ændringer i den gældende § 64. Udlændinge-, integrations- og boligministeren vil således fortsat have bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler, som skal sikre, at reglerne i §§ 52-53, som skal finde anvendelse for almene ungdomsboliger, som ejes af en boligorganisation, finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende ungdomsboliginstitution. Det foreslås, at bemyndigelsen efter § 64 fremover gælder for den ændrede § 53 a, stk. 1.

Bemyndigelsen vil blive udmøntet ved at tilpasse reglerne i administrative forskrifter, som er udstedt i medfør af den gældende § 64, og som vedrører den gældende § 53 a, stk. 1. Desuden vil det i de administrative forskrifter, som vil blive udstedt for at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i den foreslåede § 52 a om en fælles anvisning, blive sikret, at reglerne også finder anvendelse i forhold til almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende ungdomsboliginstitution.

Til nr. 8

Det gældende § 59, stk. 3, vedrører kommunalbestyrelsens anvisningsret. Som følge af de foreslåede nye regler om anvisning af ungdomsboliger, jf. forslagets § 1, nr. 3, bortfalder kommunalbestyrelsens anvisningsret efter § 59, stk. 3. I stedet

foreslås, at kommunalbestyrelsen får ret til at anvise boliger til andre unge med et særligt behov, jf. det foreslåede § 52, stk. 2.

Til nr. 9

Der er tale om konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 8.

Til nr. 10

Der er tale om konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 8.

Til nr. 11

Reglerne i § 59, stk. 8-10, om anvisning af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende foreslås ophævet, idet den foreslåede affattelse af § 52 indebærer regulering af anvisning af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende. Der henvises til forslaget § 1, nr. 3 og 4.

Til nr. 12

De gældende regler i § 59, stk. 11 og 12, forpligter udlejere af almene ungdomsboliger til at underrette kommunen, når udlejeren sender påkrav til lejerens betaling af restancen. Pligten gælder kun, når boligen er anvist af kommunalbestyrelsen (kommunal anvisningsret), jf. § 59, stk. 1-3, med henblik på løsning af unges boligsociale problemer. Denne anvisningsret foreslås ophævet i forslaget § 1, nr. 8.

Den foreslåede ændring af § 59, stk. 11, er således en følge af forslaget om ophævelse af kommunalbestyrelsens anvisningsret efter § 59, stk. 3, jf. stk. 1 og 2.

Til nr. 13

Der er tale om konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 8 og 11.

Til nr. 14

Der er tale om ændring som følge af forslaget § 1, nr. 8 og 11-12, idet § 59, stk. 3 og 8-10, foreslås ophævet, mens reglerne i § 59, stk. 11-12, foreslås videreført i det foreslåede § 53 a, stk. 1, jf. § 52, stk. 8.

Til nr. 15

Den gældende bestemmelse i § 64, stk. 4, 2. pkt., undtager universitetsnære almene boliger fra de gældende regler om kommunal anvisning. Da disse regler foreslås ophævet, jf. forslaget § 1, nr. 8, 11 og 12, foreslås undtagelsesbestemmelsen ligeledes ophævet.

Til nr. 16

Efter lovens § 91, stk. 1, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Bestemmelsen giver mulighed for, at Landsbyggefonden kan støtte finansiering af renovering af almene ungdomsboliger. Samtidig kan kommunalbestyrelsen yde støtte til finansiering af renovering af almene ungdomsboliger med tilsagn om offentlig støtte før 1. juli 1986 efter § 100, stk. 1.

Med den foreslåede § 91, stk. 9, vil de ungdomsboliger, som kan modtage støtte efter § 100, stk. 1, ikke kunne modtage støtte efter § 91, stk. 1, 1. pkt. Der henvises til forslagets § 1, nr. 17.

Til nr. 17

Efter lovens § 91, stk. 1, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Derudover kan kommunalbestyrelsen til almene ungdomsboliger, der er opført før 1986, yde garanti og på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder herunder modernisering og energibesparende foranstaltninger samt lån til opretning af økonomien, jf. § 100, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Efter lovens § 91, stk. 8, 1. pkt., kan Landsbyggefonden efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af selvejende institution.

Det foreslås, at Landsbyggefonden ikke længere kan yde støtte efter reglerne i stk. 1 til almene ungdomsboliger, som indgår i en boligafdeling, der kun indeholder ungdomsboliger, hvis de pågældende boliger har modtaget tilsagn om offentlig støtte før 1. juli 1986 i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri eller er godkendt efter § 2, stk. 2.

Tilsvarende vil Landsbyggefonden heller ikke kunne yde støtte efter stk. 8, jf. stk. 1, til almene ungdomsboliger ejet af selvejende institution, hvis de pågældende boliger har modtaget tilsagn om offentlig støtte før 1. juli 1986 i medfør af bygge-

støtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri eller er godkendt efter § 2, stk. 2.

Landsbyggefonden vil således ikke kunne yde støtte efter § 91 til renovering af almene ungdomsboliger med støtte før 1. juli 1986. De pågældende almene boliger vil derfor alene kunne opnå renoveringsstøtte efter § 100 i almenboligloven, jf. forslagens § 1, nr. 21.

Med forslaget ønskes at skabe klarhed om ansvarsfordeling mellem Landsbyggefonden og kommunalbestyrelsen, når der er tale om renovering m.v. af almene ungdomsboliger.

De foreslåede regler skal dog ikke gælde for almene ungdomsboliger, som indgår i en afdeling, hvor der også er almene familie- eller ældreboliger. Ungdomsboligerne i disse integrerede afdelinger forudsættes støttet af Landsbyggefonden efter reglerne i § 91 på linje med de øvrige boliger i de pågældende afdelinger. Dette hænger sammen med, at renoveringsarbejderne i disse boliger som regel fysisk vil hænge sammen og udgøre en helhed. Forslaget indebærer samtidig, at de pågældende integrerede afdelinger ikke vil kunne opnå støtte efter § 100, jf. forslagens § 1, nr. 21.

Til nr. 18

Ved Aftale om udmøntning af satspuljen for 2017 er der opnået enighed om at afsætte midler til fortsat drift af Center For Boligsocial Udvikling (CFBU) i perioden 2017-2020.

Det foreslås, at Landsbyggefonden som hidtil finansierer et driftstilskud svarende til det statslige driftstilskud på 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020 (PL 2020), jf. finanslovens konto 14.51.50.10.

Til nr. 19

Efter lovens § 100, stk. 1, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt til energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, som har modtaget tilsagn om støtte før 1. juli 1986 i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri eller er godkendt efter § 2, stk. 2.

Det foreslås – i sammenhæng med det foreslåede § 91, stk. 1 og 7, jf. forslagens § 1, nr. 17 – at kommunalbestyrelsen ikke længere vil kunne yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til de i stk. 1, 1. pkt., nævnte ungdomsboliger, hvis boligerne er en del af en almen boligafdeling, der også indeholder familie- eller ældreboliger. Disse boliger vil til gengæld fortsat være omfattet af Landsbyggefondens støtte efter § 91, jf. forslagens § 1, nr. 17.

I sager om støtte til ældre selvejende institutioner, som ikke er almene, foreslås der ikke ændringer i gældende regler (kommunen refunderer staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtte i disse sager).

Til nr. 20

Efter lovens § 100, stk. 1, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsens støtte efter § 100, stk. 1, 1. pkt., ydes i det omfang udgifterne ikke dækkes ved erstatninger, gennem forsikringer eller ved, at der ydes støtte efter § 91, stk. 1. Bestemmelsen tager således hensyn til den eksisterende mulighed for at opnå støtte efter § 91, stk. 1.

Det foreslås, at bestemmelsen i § 100, stk. 1, 2. pkt., begrænses til erstatninger og forsikringer, idet det efter det foreslåede § 91, stk. 1, 1. pkt., jf. det foreslåede § 91, stk. 9, ikke længere vil være muligt for ungdomsboliger, som er omfattet af § 100-støtte, at modtage støtte efter § 91, stk. 1.

Til nr. 21

Efter lovens § 100, stk. 4, godtgør kommunen staten 20 pct. af ydelsesstøtten efter § 100, stk. 3. Desuden kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lån efter § 100, stk. 2, som optages i forbindelse med renoveringsarbejdet.

Det foreslås i *stk. 7*, at kommunalbestyrelsen kan betinge støtte efter § 100, stk. 1 af, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen op til halvdelen af kommunens udgifter til ydelsesstøtte efter *stk. 4* og op til halvdelen af kommunens eventuelle tab som følge af en kommunal garanti efter *stk. 6*. Forslaget vil indebære, at Landsbyggefonden og kommunen hver bidrager med 10 pct. af ydelsesstøtten, og at Landsbyggefonden refunderer kommunen halvdelen af kommunens eventuelle udgifter i forbindelse med tab på den i *stk. 6* nævnte garanti.

De af § 100, stk. 1, omfattede ældre almene ungdomsboliger foretager efter gældende regler indbetalinger til Landsbyggefonden. Det er derfor fundet rimeligt, at Landsbyggefonden deltager i finansieringen af de nævnte renoveringsarbejder m.v., når disse ungdomsboliger ikke længere vil kunne få støtte efter § 91, stk. 1.

Samtidig sikrer forslaget, at de arbejder, der kan støttes efter de nuværende regler i § 100, fortsat vil kunne støttes, ligesom beboerbetaling på 2,15 pct. af byggeudgiften ved sådanne arbejder fastholdes. Endelig fastholdes et kommunalt ansvar for finansiering af arbejder vedrørende blandt andet byggeskader i de pågældende boliger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden.

Forslaget tilsigter som nævnt at skabe en klar opgave- og ansvarsfordeling mellem kommune og Landsbyggefond i forbindelse med renoveringsprojekter i ældre ungdomsboligafdelinger. Den foreslåede støttemodel, hvorefter kommunen og Landsbyggefonden bidrager til finansiering af sager vedrørende ældre almene

ungdomsboliger, vil desuden øge gennemslagskraften i støttesystemet for udlejere af ældre ungdomsboliger.

Det foreslås i stk. 8, at Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten til de nævnte "rene" ældre almene ungdomsboligafdelinger forudsættes dækket af midler fra landsdispositionsfonden inden for de eksisterende rammer i § 91, stk. 1, i almenboligloven (renoveringsstøtteordningen). Landsbyggefondens godtgørelse af kommunens eventuelle udgifter på den i stk. 6 nævnte garanti er begrænset til indestående i landsdispositionsfonden. Tilsvarende begrænsninger gælder for støtte, som Landsbyggefonden yder efter § 91.

I sager om støtte til ældre selvejende institutioner, som ikke er almene, foreslås der ikke ændringer i gældende regler.

Til nr. 22

Efter det gældende § 100, stk. 7, skal kommunalbestyrelsen som betingelse for at yde støtte efter § 100 indestå for eventuelle underskud på ungdomsboligernes fremtidige drift. Indeståelsen gælder i princippet for en tidsbegrænset periode efter gennemførelsen af renoveringen.

Der foreslås at fastsætte en tidsbegrænsning på 10 år for den nævnte kommunale indeståelse. De gældende regler om kommunal garanti for de lån, som boligorganisationen/den selvejende institution optager til finansiering af byggeriet, samt om at kommunen godtgør staten en andel af ydelsesstøtten til lånet, vurderes således at udgøre tilstrækkelige incitamenter for kommunen til at foretage en realistisk bedømmelse af huslejeniveauet og behovet for boligerne efter en renovering.

Efter udløbet af den 10 årige periode vil kommunalbestyrelsen ikke længere have hjemmel til at yde lån til opretning af økonomien i renoverede ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen har imidlertid en generel hjemmel til at yde driftsstøtte til selvejende ungdomsboliginstitutioner, hvis en sådan støtte skønnes påkrævet for ungdomsboligernes videreførelse, jf. § 74 i lov om boligbyggeri. For almene ungdomsboliger gælder, at såvel Landsbyggefonden som kommunalbestyrelsen har mulighed for at yde driftsstøtte til disse boliger, jf. §§ 92, 96 og 97 i almenboligloven.

Til nr. 23

Der er tale om konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 21.

Til nr. 24

Der er tale om konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 21.

Til nr. 25

Efter det gældende § 185, stk. 1, nr. 4, kan udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter, der er udstedt i medfør af § 32, jf. § 20, om anvendelse af midler, der er henlagt til en dispositionsfond.

Den foreslåede § 30 b indebærer, at selvejende almene ungdomsboliginstitutioner bliver forpligtet til at foretage henlæggelser, som skal anvendes til dispositionsfondens formål.

Det foreslås, at der - af samme grunde, som gøres sig gældende for overtrædelse af regler om anvendelse af midler, der er henlagt til en dispositionsfond, og for at opretholde lovens systematik - etableres hjemmel for udlændinge-, integrations- og boligministeren til at fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter, der er udstedt i medfør af § 32, jf. § 30 b, om anvendelse af midler, der er henlagt til en særlig henlæggelseskonto.

§ 2

Til nr. 1

I de gældende regler findes der ikke nærmere bestemmelser om fordeling af ledige ungdomsboliger, som er opført med støtte efter boligbyggerilovens § 67.

I lovens § 68, stk. 1, er det fastsat, at boligerne efter udlændinge-, integrations- og boligministerens nærmere bestemmelse fortrinsvis skal stilles til rådighed for unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov. Bestemmelsen indeholder således en bemyndigelse for udlændinge-, integrations- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om udlejning af ungdomsboliger omfattet af lovens § 67. Bestemmelsen videreføres uændret.

Den berettigede personkreds i forhold til ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte i medfør af den før 1. januar 1978 gældende lovgivning, omfatter alle unge uddannelsessøgende, mens den berettigede personkreds i forhold til ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte i medfør af denne efter den 31. december 1977 gældende lovgivning, herudover omfatter andre unge med særligt behov.

Som unge uddannelsessøgende anses unge, som er under en uddannelse, der efter regler for Statens Uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte. Desuden anses unge, som følger erhvervsuddannelser, for uddannelsessøgende.

Med hensyn til andre unge med særligt behov beror det på en konkret vurdering af den unges økonomiske og sociale forhold, om vedkommende henhører under den berettigede personkreds.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte i medfør af den efter den 31. december 1977 gældende lovgivning skal stille indtil hver fjerde ledige ungdomsbolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen, jf. lovens § 76 b, stk. 1. Kommunalbestyrelsen og ungdomsboliginstitutionen kan endvidere aftale, at op til 100 pct. af de ledige ungdomsboliger stilles til rådighed for kommunen på de nævnte betingelser, jf. lovens § 76 b, stk. 2.

Endvidere fremgår det af lovens § 79, at udlejning af boligerne skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold, og at kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Den foreslåede § 51 c, jf. forslaget § 1, nr. 3, vil medføre, at det fremover vil være fælles regler om fordelingen af ledige ungdomsboliger, uanset om boligerne er omfattet af lov om almene boliger m.v. eller boligbyggeriloven. Der henvises til bemærkninger til forslagets § 1, nr. 3.

Med de foreslåede *stk.* 2-5 fastsættes regler om anvisning af ledige ungdomsboliger.

De foreslåede bestemmelser i *stk.* 2-5 svarer til de foreslåede bestemmelser i § 52, *stk.* 1-3 og 6, i lov om almene boliger m.v., jf. forslagets § 1, nr. 3.

Det foreslås i *stk.* 2, at institutionens bestyrelse kun anviser ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende.

Anvisning af ungdomsboliger til unge med særligt behov foreslås overladt til kommunalbestyrelsen.

Hvis der er oprettet en fællesanvisning, jf. den foreslåede § 52 a, i lov om almene boliger m.v., skal den selvejende institution overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende til denne fælles anvisning.

Det foreslås i *stk.* 3, 1. *pkt.*, at kommunalbestyrelsen anviser ledige almene ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor, idet årsagen til disse ansøgers behov for en ungdomsbolig ofte er ganske kompleks og kommunen er den instans, der har det forsvarlige socialfaglige grundlag og de fornødne informationer til at foretage den påkrævede individuelle vurdering af den enkelte ansøger

Hermed udvides den berettigede personkreds i forhold til ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte i medfør af den før den 1. januar 1978 gældende lovgivning, med andre unge med et særligt behov.

Samtidig ophæves bestemmelsen om kommunalbestyrelsens anvisningsret efter lovens § 76 b. De gældende regler i lovens § 76 b regulerer kommunens forpligtelser i de tilfælde, hvor kommunen har anvisningsret til ungdomsboliger. Reglerne indebærer, at den kommunale anvisningsret ikke skal medføre merudgifter for

den pågældende institution. Kommunalbestyrelsen skal derfor betale lejen fra det tidspunkt, en ungdomsbolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

Selvejende ungdomsboliginstitution skal derfor så tidligt som muligt give kommunalbestyrelsen besked om, at en bolig bliver til rådighed, således at kommunen snarest herefter kan tage stilling til, om den vil benytte anvisningsretten. Kommunalbestyrelsen forpligtelse til at betale lejen indtræder således fra det tidspunkt, hvor kommunen rent faktisk får lejligheden stillet til rådighed.

I praksis vil det tidspunkt, hvor en lejlighed rent faktisk stilles til rådighed, ofte være forinden opsigelsesperiodens udløb, jf. herved lejelovens regel om udlejers pligt til at søge det lejede genudlejet, hvis boligtageren fraflytter inden opsigelsesvarslets udløb.

Har kommunalbestyrelsen ikke behov for den pågældende bolig, meddeles dette til den selvejende ungdomsboliginstitution. Men har den selvejende ungdomsboliginstitution allerede givet kommunalbestyrelsen meddelelse om, at en ledig bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, hæfter kommunalbestyrelsen dog for betaling af lejen, indtil udlejning sker, i en periode maksimalt svarende til almindeligt opsigelsesvarsel.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere garantere for opfyldelsen af den anviste lejers eventuelle forpligtelser over for den selvejende ungdomsboliginstitution til at bekoste istandsættelse ved fraflytning.

Det foreslåede stk. 3, 2.-4. pkt., er en videreførelse af de regler, der i dag gælder, når kommunalbestyrelsen udnytter sin anvisningsret efter lovens § 76 b, 2.-4. pkt., til den i stk. 3, 1. pkt., foreslåede opgave for kommunalbestyrelsen til at anvise boliger til andre unge med særligt behov.

Det foreslås i *stk. 3, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Dette er en videreførelse af den gældende § 76 b, 1. pkt., som regulerer kommunalbestyrelsens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 76 b, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 3, 3. pkt.*, at kommunalbestyrelsen garanterer for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for ungdomsboliginstitutionen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Dette er en videreførelse af den gældende § 76 b, 3. pkt., som regulerer kommunalbestyrelsens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 76 b, 1. pkt.

Det foreslås i *stk. 3, 4. pkt.*, at lejen i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen ændrer en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, ikke skal betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning. Dette er en videreførelse af den gældende § 76 b, 3. pkt., som regulerer kommunalbestyrel-

sens pligter, når kommunalbestyrelsen udøver sin anvisningsret efter lovens § 76 b, 1.pkt.

Med det foreslåede *stk. 4* reguleres nærmere forhold, som gælder for uddannelsesinstitutioner, når de får stillet til rådighed ungdomsboliger efter *stk. 5*.

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen tillade, at ungdomsboliger udlejes til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, jf. § 18, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Det foreslåede *stk. 5* en videreførelse af de gældende regler. Kan en bolig ikke anvises til den forudsatte del af den berettigede personkreds, skal den således søges anvist til boligsøgende fra andre dele af den berettigede personkreds. Udlejer skal således tilbyde en ledig bolig til kommunen, hvis den ikke kan anvises til en uddannelsessøgende. Omvendt vil kommunen og en uddannelsesinstitution normalt meddele udlejer, hvis en bolig ikke kan anvises til en ung med et særligt behov eller til en udvekslingsstuderende, idet kommunen eller uddannelsesinstitutionen hæfter for tab ved lejeledighed.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til forslaget § 1, nr. 3.

Til nr. 2

Efter lovens § 76, stk. 2, kan udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af regnskaber og budgetter for de ungdomsboliger, som er omfattet af § 75.

På baggrund af bemyndigelsen er der udstedt administrative forskrifter, som nærmere fastsætter regler om budgetlægning, regnskab, revision, vedligeholdelse og tilsyn af ungdomsboligerne omfattet af § 75, jf. bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte.

Bekendtgørelsen indeholder bl.a. krav om kommunal gennemgang af budget for en selvejende ungdomsboliginstitution, krav om indsendelse af en vedligeholdelsesrapport for en selvejende ungdomsboliginstitution til kommunalbestyrelsen, krav om at kommunen skal godkende enhver lejestigning i selvejende ungdomsboliginstitutioner og særlige regler om kommunalbestyrelsens indberetning til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvis den konstaterer uregelmæssighed af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift.

Det foreslås at forenkle reglerne, som er fastsat i medfør af bemyndigelsen i *stk. 2*, og som gælder for selvejende ungdomsboliginstitutioner, og at harmonisere dem med reglerne, som gælder for almene ungdomsboliger.

Det foreslås at afskaffe det i de administrative forskrifter eksisterende krav om kommunal gennemgang af budget for en selvejende ungdomsboliginstitution, således at kommunalbestyrelsen fremover alene skal foretage en kritisk gennemgang af regnskabet for denne. Dette svarer til det gældende for en almen boligorganisation eller afdeling. Det må anses for det vigtigste, at der sker en granskning af regnskabet, idet det registrerer de faktiske økonomiske forhold. En eventuel problematisk praksis vil således vise sig i regnskabet, som kommunen derefter ville kunne reagere i forhold til.

Det foreslås endvidere at afskaffe det i de administrative forskrifter eksisterende krav om indsendelse af en vedligeholdelsesrapport for en selvejende ungdomsboliginstitution. Tilsvarende gælder for almene boliger.

Forslaget skal også ses i sammenhæng med det foreslåede krav om regelmæssige drøftelser af blandt andet vedligeholdelse og renovering, dialogmøder, indhentning af dokumentation samt offentliggørelse af redegørelser.

Det foreslås desuden, at der i de administrative forskrifter fastsættes, at kommunen fremover alene skal godkende de pågældende stigninger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er begrundet med forbedringer og ombygninger, hvis de overstiger 5 pct. Tilsvarende regel gælder for almene boligafdelinger.

Det foreslås endeligt at afskaffe de særlige regler om § 12-indberetninger for selvejende ungdomsboliginstitutioner og at erstatte dem med de regler, som gælder for almene boliger.

I modsætning til de regler, der gælder for tilsynet med almene boliger, er kommunalbestyrelsens indberetningspligt til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (§ 12-indberetning) mere vidtgående. Der skal således ske indberetning, hvis kommunalbestyrelsen konstaterer væsentlige problemer i institutionens drift. Herudover skal der ske indberetning, hvis institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis institutionens bestyrelse foretager indberetning om huslejeaktioner. Der er derved tale om, at ministeriet inddrages direkte i sager, hvor der opstår de nævnte problemer, uanset at kommunen, som har tilsynsmyndigheden, selv har egnede redskaber og kapacitet til at varetage myndighedsopgaver og -interesser i sagen.

Det er ministeriets opfattelse, at der ikke er holdepunkter for, at der skal gælde særligt skærpede indberetningsregler for kommunernes indberetninger om de selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Til nr. 3

Det foreslås at give udlændinge-, integrations- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, at selvejende ungdomsboliginstitutioner på samme måde som selvejende almene ungdomsboliger, jf. forslagets § 1, nr. 1,

bliver forpligtet til at foretage henlæggelser til dækning af tab ved institutionens drift og sikring af institutionens fortsatte virksomhed og modernisering af institutionens ejendom.

Bemyndigelsen forventes udmøntet ved at fastsætte samme regler for selvejende ungdomsboliginstitutioner, som skal gælde for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Der henvises til bemærkninger til den foreslåede § 30 a i lov om almene boliger, jf. forslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 4

Den gældende § 76 b vedrører kommunalbestyrelsens anvisningsret, som på baggrund af de foreslåede nye regler om anvisning af ungdomsboliger, jf. forslagets § 2, nr. 1, ophæves. I stedet herfor foreslås, at kommunalbestyrelsen får ret til at anvise boliger til andre unge med et særligt behov, jf. forslagets § 2, nr. 1.

Derfor foreslås det, at § 76 b bliver ophævet.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring er konsekvens af forslagets § 1, nr. 1, hvorefter bestyrelsen anviser ledige ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, mens kommunalbestyrelsen anviser ledige ungdomsboliger til andre unge med et særligt behov derfor.

Det foreslås præciseret, at kommunen løbende skal kontrollere, om kommunalt anviste beboere i ungdomsboliger til stadighed opfylder de forudsætninger, hvorunder boligerne er udlejet.

Et lejeforhold vedrørende de nævnte boliger bør som vejledende udgangspunkt ikke kunne opretholdes efter lejerens fylder 30 år.

Det bemærkes, at der ikke er indikationer på, at unge med særligt behov bor længere tid eller til en højere alder i ungdomsboligerne end uddannelsessøgende. For at sikre lokal fleksibilitet i særlige tilfælde skal aldersgrænsen alene gøres vejledende.

Til nr. 6

Den gældende § 79 indeholder dels bestemmelsen om retningslinjer for udlejning af boligerne opført med støtte efter § 67, dels om fælles anvisning af boliger.

Bestemmelsen om retningslinjer for anvisning af ledige ungdomsboliger vil fremover findes i den foreslåede § 67, stk. 10.

Efter det gældende § 79, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der sker fælles anvisning til de boliger i kommunen, som er opført med støtte efter § 67.

En fællesanvisning kan oprettes for flere kommuner og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge.

Det foreslås, at fællesanvisningen, som ifølge forslaget § 1, nr. 6, kan oprettes efter kommunalbestyrelsens beslutning herom også varetager anvisning af ledige ungdomsboliger, som er opført med støtte efter § 67.

Det henvises til bemærkninger til den foreslåede § 52 a, jf. forslaget § 1, nr. 6.

Til nr. 7

Det foreslås i *stk. 1* at indføre en forenklet udgave af den styringsdialogmodel, som anvendes som led i det kommunale tilsyn over for almene boligorganisationer.

Det foreslås, at kommunen skal føre regelmæssige drøftelser med de selvejende ungdomsboliginstitutioner om institutionernes boliger og virksomhed for at fremme en god ungdomsboligdrift. Centrale emner fra drøftelserne vil i praksis være driftsøkonomi, herunder udgiftsniveau, vedligeholdelse og renovering, bomiljø og udlejning. Kommunen fastlægger de nærmere rammer for processen, herunder vedrørende evt. offentliggørelse af dokumentation herfor.

Den foreslåede model skal sikre, at det generelle krav om regelmæssige drøftelser fører til en styringsdialog på et forsvarligt minimumsniveau.

Det foreslås således, at der mindst skal holdes et dialogmøde hvert tredje år på grundlag af indhentet information. Kommunen afgiver efter dialogmødet en redegørelse om de gennemførte drøftelser. Redegørelsen sendes til de selvejende ungdomsboliginstitutioner og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Det foreslås i *stk. 2*, at der indføres et overordnet krav om kommunalbestyrelsen og institutionens bestyrelses samarbejde med andre organisationer og institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner.

Det overlades til kommunalbestyrelsen og selvejende ungdomsboliginstitutioner at udmønte kravet i praksis sammen med lokale uddannelsesinstitutioner.

§ 3

Til nr. 1

Efter det gældende § 7, stk. 4, skal udlejer af private, støttede ungdomsboliger for mindst 80 pct. af de ledige boliger pr. år indgå aftale om fællesanvisning, jf. det

gældende almenboliglovens § 52, stk. 2. Boliger kan omfattes af den eksisterende fællesanvisning, uanset om denne administreres af almene boligorganisationer eller af private.

Udlændinge-, integrations- og boligministeren har efter § 8 bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvordan fælles anvisning skal tilrettelægges, såfremt det ikke er muligt at knytte anvisningen op på eksisterende fællesanvisning. Dette vil i så fald skulle ske efter retningslinjer, fastsat af kommunalbestyrelsen.

Med den foreslåede § 52 a i lov om almene boliger m.v. vil der fremover alene blive én fællesanvisning i kommunen, som også skal benyttes til anvisning af ungdomsboliger opført efter lov om støttede private ungdomsboliger.

Der er således tale om en præcisering på baggrund af de foreslåede regler om fælles anvisning, jf. forslaget § 1, nr. 6.

§ 4

Til nr. 1

§ 10, stk. 1, nr. 6, indeholder for det første hjemmel til, at bygninger, hvor en del af bygningen skulle indrettes til ældreboliger efter den tidligere ældreboliglov, kunne opdeles i ejerlejligheder. Det var et krav, at ældreboligerne kom til at udgøre en samlet ejerlejlighed. Bestemmelsen indeholder for det andet hjemmel til, at bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger efter almenboligloven, kan opdeles i ejerlejligheder. Her er det også et krav, at de almene ældreboliger kommer til at ligge i én ejerlejlighed. Hverken ejerlejligheder med ældreboliger etableret efter ældreboligloven eller ejerlejligheder med ældreboliger etableret efter almenboligloven kan videreopdeles.

Det foreslås at ophæve forbuddet mod videreopdeling i § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., således at der fremover vil kunne ske en videreopdeling, hvis det skulle vise sig nødvendigt at frasælge et antal boliger.

Til nr. 2

Efter § 10, stk. 1, nr. 7, kunne bygninger, som blev kondemneret efter bl.a. lov om byfornyelse og udvikling af byer, opdeles i ejerlejligheder, hvis mindst halvdelen af arealet skulle indrettes til ungdomsboliger efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning, og den resterende del af arealet skulle indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skulle ligge i én ejerlejlighed. Sådanne ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Bestemmelsen indeholder også hjemmel til at opdele de nævnte kondemnerede bygninger i ejerlejligheder, hvis mindst halvdelen af arealet skal indrettes til almene ungdomsboliger efter almenboligloven, og hvis den resterende del af arealet indrettes til andet end beboelse.

Her kræves det også, at de almene ungdomsboliger kommer til at ligge i én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

For at gøre det muligt at sælge en del af sådanne ungdomsboliger beliggende i ejerlejligheder f.eks. som følge af alvorlige udlejningsvanskeligheder foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopdeling i § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt.

Til nr. 3 og 4

Efter § 10, stk. 3, 1. pkt., kan bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye almene tagboliger, opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. De nærmere betingelser for opdelingen fremgår af 2. og 3. pkt. i samme stykke. Henvisningen i 1. pkt. til 2. og 3. pkt. forekommer derfor overflødig og foreslås ophævet.

Der kan ske opdeling, hvis bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Opdelingen skal ske på en sådan måde, at boligerne og evt. lokaler til andet end beboelse i den oprindelige bygning skal udgøre én ejerlejlighed, og de almene tagboliger med tilhørende fællesfaciliteter skal ligeledes ligge i én ejerlejlighed. Ingen af disse ejerlejligheder kan efter den nuværende formulering videreopdeles.

Det foreslås at ophæve forbuddet mod videreopdeling af sådanne ejerlejligheder med almene tagboliger og tilhørende fællesfaciliteter, således at der om nødvendigt vil kunne ske et frasalg. Med formuleringen af ændringspunktet i § 2, nr. 3, ophæves også forbuddet i 3. pkt. mod videreopdeling af de andre ejerlejligheder (ejerlejligheder indeholdende de private udlejningsboliger og evt. lokaler til andet end beboelse), men dette forbud foreslås genindsat som et nyt 4. pkt., jf. forslaget i § 2, nr. 4.

Til nr. 5

Bestemmelsen i § 10, stk. 4, er hovedreglen for opdeling af almene ejendomme i ejerlejligheder. Hovedreglen er, at ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af særlige situationer, der giver særskilt hjemmel til opdeling i ejerlejligheder, kun kan opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. En sådan ejerlejlighed kan kun videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kapitel 5 a. Hvis boligorganisationen har behov for at kunne sælge et antal boliger, fordi de fremover skal anvendes til andet end beboelse, f.eks. erhvervsformål, kan det ikke lade sig gøre, fordi der ikke kan ske videreopdeling af ejerlejligheden indeholdende alle de almene boliger (og fællesfaciliteterne).

Derfor foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopdeling, således at der fremover vil kunne ske frasalg. En boligorganisation vil dog ikke uden videre kunne frasælge boliger. Salg af almene boliger kræver kommunens godkendelse, og hvis der ikke sælges inden for den pågældende boligorganisation, til en afdeling i

en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, skal salget også godkendes af udlændinge-, integrations- og boligministeren, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2.

Til nr. 6

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter almenboliglovens kap. 5 a, jf. § 10, stk. 5. Efter reglerne i kap. 5 a kan det besluttes – enten af boligorganisationen og kommunen i fællesskab eller af en af parterne – at lejerne i den pågældende afdeling skal kunne købe deres bolig. Hvis der er tale om en afdeling, hvor der ikke kan ske udstykning, er en ejerlejlighedsopdeling en forudsætning for, at der kan ske salg. Udgangspunktet er, at der – hvis der sælges 2 boliger – sker opdeling på den måde, at de boliger, der sælges, kommer til at ligge i hver sin ejerlejlighed, mens de usolgte almene boliger samles i én ejerlejlighed, således at der i alt bliver 3 ejerlejligheder. Den store almene ejerlejlighed kan kun videreopdeles, hvis flere lejere senere beslutter sig for også at købe deres bolig.

Det foreslås også her at give mulighed for, at der kan ske frasalg fra den samlede almene ejerlejlighed i andre situationer end ved fortsat salg efter almenboliglovens kap. 5 a, hvorfor det foreslås at ophæve den gældende bestemmelse i § 10, stk. 5, 6. pkt., om videreopdeling.

Til nr. 7

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan også opdeles i ejerlejligheder, hvis der etableres almene tagboliger på ejendommen, jf. § 10, stk. 6. Der skal oprettes 2 ejerlejligheder, hvor den ene skal omfatte alle lejlighederne i den eksisterende ejendom med sædvanlige fællesfaciliteter, mens den anden skal omfatte de nye tagboliger med sædvanlige fællesfaciliteter. Førstnævnte ejerlejlighed kan videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a, mens den anden ejerlejlighed ikke kan videreopdeles.

For at sikre, at der fremover vil kunne ske frasalg fra den oprindelige ejendom, uden at det skal ske i forbindelse med salg til lejerne og frasalg i det hele taget fra ejerlejligheden bestående af tagboligerne, foreslås det at ophæve de gældende bestemmelser herom i § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt.

Til nr. 8

Efter § 10, stk. 7, kan almene ejendomme desuden opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger, som skal anvendes til privat udlejning. Den oprindelige almene ejendom skal udgøres af én ejerlejlighed, mens de nye tagboliger med sædvanlige fællesfaciliteter skal udgøres af en anden ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af de almene boliger (med evt. tilhørende fællesfaciliteter) kan videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a, mens den nye tagboligejerlejlighed ikke kan videreopdeles.

Som for de ovenfor omhandlede ejerlejligheder med almene boliger foreslås det også her, at ejerlejligheden med den oprindelige almene ejendom generelt skal kunne videreopdeles. § 10, stk. 7, 4. pkt. foreslås således ophævet.

Til nr. 9

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan herudover opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger, og hver tagbolig udgør én ejerlejlighed, jf. § 10, stk. 8. Tagboligerne er ikke almene. Den almene ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejlighederne kan videreopdeles efter stk. 5, jf. § 10, stk. 8, 4. pkt. Den i § 10, stk. 8, 4. pkt. citerede § 10, stk. 5, omhandler den situation, hvor der sker salg af almene boliger til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a. Derfor giver bestemmelsen om videreopdeling i § 10, stk. 8, 4. pkt., ingen mening for så vidt angår de ikke-almene ejerlejligheder.

Det foreslås at ophæve denne bestemmelse om videreopdeling. Konsekvensen heraf bliver, at der vil kunne ske videreopdeling af den almene ejerlejlighed også uden for den situation, hvor der sker salg til lejerne, og at de individuelle ejerlejligheder vil kunne videreopdeles efter ejerlejlighedslovens hovedregel i § 10, stk. 13, 1. pkt., hvorefter ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt.

Til nr. 10

Efter § 10, stk. 9, kan almene ejendomme endelig opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger til brug for en privat andelsboligforening. Også her skal opdelingen ske på den måde, at de almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og tagboligerne med tilhørende fællesfaciliteter hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. Den almene ejerlejlighed kan videreopdeles, når der skal sælges boliger til lejerne efter kap. 5 a i almenboligloven.

For at skabe parallelitet til de andre situationer, hvor videreopdelingsforbuddet foreslås ophævet, foreslås den her omhandlede bestemmelse om videreopdeling i § 10, stk. 9, 4. pkt., også ophævet, hvorefter der fremover vil kunne ske frasalg også i andre situationer end den, hvor der sker salg til lejerne.

Til nr. 11 og 12

Der kan også ifølge § 10, stk. 10, ske opdeling af ejendomme, hvor der skal være friplejeboliger på en del af ejendommen. Udgangspunktet er her, at der skal ske opdeling på den måde, at friplejeboligerne, fællesfaciliteterne og servicearealet (areal, som anvendes til f.eks. personalelokaler, centralkøkken og lokaler til genoptræning) udgør en samlet ejerlejlighed. Der kan dog efter § 10, stk. 11, også ske opdeling på den måde, at boligerne og fællesfaciliteterne kommer til at ligge i én ejerlejlighed og servicearealet i en anden ejerlejlighed. Uanset om ejerlejlighedsopdelingen sker på den ene eller den anden måde, kan der ikke ske videreopdeling af ejerlejlighederne, jf. § 10, stk. 10, 2. pkt., og § 10, stk. 11, 2. pkt.

For at gøre disse bestemmelser mere overskuelige foreslås det at samle dem i ét stk. - i § 10, stk. 10. Det foreslås også – ligesom for de almene ejerlejligheder - at ophæve forbuddet mod videreopdeling, da der også her kan opstå behov for frasal, f.eks. ved alvorlige udlejningsvanskeligheder.

Som konsekvens af disse forslag foreslås det gældende § 10, stk. 11, ophævet.

Til nr. 13

Det følger af § 10, stk. 13, som nu bliver stk. 12, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er dog en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, at en landinspektør attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed, der opstår i forbindelse med videreopdelingen, opfylder visse kvalitetskrav, f.eks. at der er badeværelse (af en vis størrelse) i lejligheden.

Almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder under bestemte betingelser. Dette gælder også ældre ejendomme uden badeværelse. Sådanne almene ejendomme opdelt i ejerlejligheder kan videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kapitel 5 a, uden at kvalitetskravene skal være opfyldt, idet det gældende § 10, stk. 13, fortolkes som ikke-gældende for ejerlejligheder med almene boliger.

Da det generelle forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger nu foreslås ophævet, foreslås det med den nye bestemmelse i forslagets § 2, nr. 13 (det nye pkt. i lovens § 10, stk. 13, der bliver § 10, stk. 12) præciseret, at de ejerlejligheder, der opstår ved videreopdeling af en almen ejerlejlighed med flere almene boliger, ikke skal opfylde kvalitetskravene.

Det foreslås ligeledes, at de ejerlejligheder, der opstår ved videreopdeling af ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap og ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning, ikke skal opfylde kvalitetskravene.

§ 5

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Det foreslås i *stk. 2*, at forslagets § 1, nr. 18, om finansiering af Center for Boligsocial Udvikling træder i kraft den 1. april 2017.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 2, nr. 2, og § 4 træder i kraft den 1. juli 2017. Det handler om reglerne om tilsyn og styring samt regler om opdeling af ejerlejligheder.

I *stk. 4* foreslås det, at udlændinge-, integrations- og boligministeren efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan beslutte at udsætte tidspunktet for ikraft-

trædelse af forslagets § 1, nr. 3-15, § 2, nr. 1 og 4-6, samt § 3, hvis særlige grunde taler herfor. Disse regler handler om anvisning af ledige ungdomsboliger og etablering af en fælles anvisning.

Som særlige grunde kan det anføres situationer, hvor overgangen til de nye regler på grund af konkrete lokale forhold ikke kan gennemføres inden for den forudsatte generelle frist. Hermed tænkes bl.a. på tilfælde, hvor der allerede findes én eller flere fælles anvisninger, som skal afvikles, og hvor der kan være tale om uforudsete objektive barrierer i forhold til etablering af én fællesanvisning. Der kan således være tale om en kommune, hvor der ved lovens vedtagelse sker fælles anvisning af ungdomsboliger efter gældende regler i § 52, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., § 79, stk. 2, i lov om boligbyggeri, eller § 7, stk. 4, i lov om støttede private ungdomsboliger. Det forhold, at der allerede findes én eller flere fælles anvisninger er dog ikke i sig selv tilstrækkeligt til at udsætte ikrafttrædelsestidspunktet. Der skal være tale om en objektiv forhindring, således at de selvforholdte forhold samt forhold, som kommunalbestyrelsen kunne eller burde kunne forudse, som udgangspunkt ikke vil kunne begrunde en udsættelse.

Desuden kan der være tale om situationer, hvor der ønskes etableret én fælles anvisning på tværs af kommunerne, og hvor den generelle frist er utilstrækkelig. Her handler det også om en konkret vurdering, hvor de involverede kommuner sandsynliggør, at den i stk. 1 fastsatte ikrafttrædelsestidspunkt af objektive grunde er for kort.