



Rita Munk  
rimu@tbst.dk

**Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.  
(Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af  
udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til  
indretning af nybyggeri og nedrivning af almene boliger m.v.)**

Ankestyrelsen har følgende bemærkninger:

Til lovforslagets § 1, pkt. 6, de almindelige bemærkninger (side 8, 4. afsnit i afsnit 2.2.2 om ministeriets overvejelser og forslag og bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser (pkt. nr. 6, side 23)).

Det fremgår af ministeriets overvejelser, at det er en betingelse, at der ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds, men derimod efterspørgsel efter udslusningsboliger.

Vi bemærker, at efterspørgslen er afhængig af den enkelte kommunes kriterier for tildeling af ældre- og plejeboliger. Vi skal gøre opmærksom på, at der kan foreligge en risiko for, at nogle kommuner vil vælge at regulere efterspørgslen for ældreboliger ved at stramme op på kriterierne for en ældre- eller plejebolig, således at den berettigede personkreds til disse ældreboliger vil blive mindre. Det vil evt. kunne konstateres, hvis borgerne udnytter klageadgangen, og der derved vil være en stigning af klager om personkreds.

Det fremgår af 2. afsnit til bemærkningerne til lovforslagets pkt. nr. 6, at det herunder kan aftales, at en udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsig lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet boform – omfattet af serviceloven – til rådighed.

09. august 2017

J.nr. 2017-0017-36797

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

Vi er af den opfattelse, at udslusningsboliger er midlertidige og ikke kan sidestilles med botilbud for borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse, der har behov for midlertidigt eller længerevarende botilbud efter serviceloven. Vi finder, at det vil være en omgåelse af tildeling af botilbud, hvis kommunerne anvender disse boliger, som midlertidige ældre- og plejeboliger.

Vi er dog af den opfattelse, at der kan være behov for midlertidig ophold i en almenbolig, indtil kommunen har fundet et egnet botilbud til borgeren.

Det fremgår af sidste afsnit til bemærkninger til punkt nr. 6, at udgangspunktet i almenboligloven er, at lejekontrakten er tidsbegrænset. Det betyder, at borgere, som tilbydes en udslusningsbolig i den almene ældrebolig, har ret til at blive boende i boligen.

Vi lægger til grund, at dette ikke gælder, hvis borgeren skal flytte inden den 2 årige periode udløber.

Til afsnit 2.4 om kommunal dækning af skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger og 2.4.2 om ministeriets overvejelser og forslag, side 13, afsnit 6 og bemærkninger til pkt. nr. 8

Det fremgår her, at tilbud i almene plejeboliger og botilbud efter servicelovens § 108 kan have ens indretning og bemanning. Vi er enige i dette. Vi er samtidig af den opfattelse, at der fortsat kan være en gruppe personer, der alene kan få deres behov dækket ved botilbud efter servicelovens § 108 på grund af boligens rammer og lejens størrelse.

Typisk vil botilbud efter servicelovens § 108 have mere specialiserede ydelser, og botilbuddet vil også typisk bestå af mindre boliger. Herudover er der en gruppe unge handicappede på nedsat kontanthjælp, som ikke vil have mulighed for at betale lejen i almene boliger, men har brug for et botilbud, hvor egenbetalingen for ophold vil kunne nedsættes.

Vi går ud fra, at den øgede vejledningsindsats ikke er rettet mod Ankestyrelsens vejledningsforpligtelse.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen  
Birgitte Anne Mohrsen

Med BMA's tilføjelser 22.8.2017  
den 9. august 2017

## Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 4. juli 2017 anmodet om bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Lovforslaget bygger på en række konkrete punkter fra aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018, der har til formål at gøre det muligt for kommuner og boligorganisationer at opføre og tilvejebringe flere billige almene boliger end i dag.

I det følgende kommenteres de enkelte elementer i forslaget.

### Fleksibel udlejning

Der foreslås ændringer i anvisningsreglerne, således at alle ledige boliger skal tilbydes kommunerne til boligsocial anvisning, idet kommunerne ligesom i dag som udgangspunkt skal anvise til hver fjerde ledigbleven bolig. Samtidig foreslås en ny procedure for boligorganisationernes indmelding af ledige boliger til kommunerne, idet der skal ske indrapportering af de pågældende boliger på en bestemt dato i hver måned, og kommunernes frist for tilbagemelding, om de har behov for de indmeldte boliger, forlænges.

Forslaget er meget overraskende og kan medføre øgede omkostninger til fraflyttere og medføre flere tomme lejemål, fordi de administrative procedurer bureaukratiseres.

Forslaget er overraskende, fordi det er vanskeligt at se, at det løser udfordringer, som de gældende regler ikke allerede i dag håndterer, hvilket i øvrigt beskrives ganske udmærket i bemærkningerne til lovforslaget.

Det beskrives således i bemærkningerne, at der i de store byer er indgået forskellige typer af udlejningsaftaler, hvor der typisk anvises til en noget større andel end hver fjerde bolig, og desuden er der aftaler om, at anvisningsretten til boliger med de laveste huslejer er større.

I Københavns Kommune, hvor der utvivlsomt er landets største pres på boligmarkedet og stort behov for billige boliger, har der gennem mange år været en udlejningsaftale mellem BL - på vegne af de almene boligorganisationer - og kommunen omkring boliganvisning.

Til brug for den løbende overvågning af anvisningsaftalen, udarbejdes der for Københavns Kommune statistik, der viser huslejeniveauet for boliger til rådighed for den boligsociale anvisning sammenholdt med en konkret vurdering af økonomien hos de personer, som kommunen har behov for at anvise boligsocialt.

Den aktuelle statistiske opgørelse for året 2016 peger på, at der først og fremmest er udfordringer med at finde boliger til personer, der kun kan betale under 3.000 kr. i månedlig husleje. Her tyder opgørel-

ser umiddelbart på, at der mangler godt et par hundrede boliger til boligsocial anvisning, men tallet er behæftet med usikkerhed.

Det er en stor udfordring i de konkrete tilfælde, men set i forhold til København som storby, så synes udfordringen forholdsvis håndterlig. Det kan fx nævnes, at Københavns Kommune i huslejeintervallet over 5.000 kroner om måneden blev tilbudt en del flere boliger, end der var behov for til den boligsociale anvisning. Hvis nogle af disse boliger, som tænkt eksempel, blev omdannet til deleboliger med en husleje pr. beboer på 2.500-3.000 kr., så kunne det medvirke til at imødegå manglen på billige boliger. Samtidig skal det nævnes, at der tillige arbejdes med at opføre små billige boliger.

Sammenfattende må det således konstateres, at man i landets nok mest pressede boligmarked har formået gennem et mangeårigt udlejningssamarbejde at sikre en meget stor del af behovet for billige boliger til anvisning, og med de nuværende redskaber er det realistisk at løse udfordringen.

På den baggrund forekommer det ikke sandsynligt, at der i de store kommuner vil være en efterspørgsel efter de foreslåede nye regler. Tværtimod kan der være en risiko for, at en anvendelse af de nye regler vil indebære problemer for en videreførelse af de velfungerende udlejningsaftaler.

I kommunerne udenfor de større byer er der mindre pres på boligmarkedet, og der er adskillige eksempler på kommuner, som søger at løse den boligsociale anvisning via de almindelige ventelister. Kommunen undgår derved at hæfte for den kontraktmæssige forpligtelse til istandsættelse i forbindelse med fraflytning. I disse kommuner er det usandsynligt, at de her foreslåede anvisningsregler vil blive anvendt.

Sammenfattende kan det således i høj grad undre, at der søges indført nye anvisningsregler. Skulle der være kommuner, hvor man ønsker at indgå aftaler om anvisning med boligorganisationerne, men hvor det endnu ikke er sket, så bistår BL gerne rådgivning omkring aftaleindgåelse, herunder aftalekoncepter m.v.

Herudover er det afgørende at være opmærksom på, at det foreslåede nye såkaldte "fleksible" anvisningssystem medfører en betydelig bureaukratisering, der øger omkostningerne for beboerne og samfundsmæssigt vil betyde, at antallet af tomgangsdage for fraflyttede boliger øges, hvilket reelt mindsker den boligmasse, der er til rådighed.

Dette er der to forklaringer på:

*For det første* foreslås, at boligorganisationerne én gang om måneden skal angive de ledige boliger, der er til rådighed. Det virker helt uforståeligt, når der i dag typisk gives besked til kommunen ligeså snart en bolig opsiges for at sikre en hurtig genudlejning til gavn for alle parter. Den foreslåede regel kan således i væsentlig grad forsinke genudlejningen og påføre boligorganisationerne – dermed også beboerne – betydelige tab.

Dertil vil en månedlig oversigt med ledige boliger ikke være i overensstemmelse med princippet i LLA § 88, stk. 2 om hurtig genudlejning, der ellers har til formål at sikre en et hurtigere flow i udlejningen samt mindske fraflytternes og boligorganisationernes tab.

For det andet foreslås, at kommunen skal have en frist på 5 dage til at vurdere, om de har behov for boligen. Det er her vigtigt at påpege, at de 5 dages ledighed er et absolut minimum, da boligerne ikke kun opsiges ved udgangen af måneden, inden kommunen skal have en oversigt over ledige boliger – men derimod løbende over hele måneden. Boligorganisationerne bliver med nærværende forslag derfor forpligtet til at vente med genudlejning i op til en måned – og ikke kun de nævnte 5 dage.

Dette vil medføre meget alvorlige økonomiske tab for de almene beboere – og dermed i sidste ende højere boligudgifter – og tillige betyde en de facto reduktion i boligmassen.

For at belyse dette tages her udgangspunkt i statistikken for udlejning af almene boliger i 2016. Her viser tallene, at der blev udlejet 58.323 familieboliger. Hvis det antages, at lovforslaget vil medføre ekstra tomgang for disse 58.323 boliger på 10 dage, så svarer det til, at 1.600 boliger reelt fjernes fra boligmassen, men at tomgangslejen fortsat skal betales. Det er en omkostning til mer-bureaukrati, som mildest talt er til at få øje på!

BL må forudsætte, at denne betydelige ekstraudgift betales af kommunerne eller staten, da det ikke er rimeligt at pålægge beboerne denne ekstra-regning for et uhensigtsmæssigt forslag. Men uanset finansieringen, så ændrer det ikke på det faktum, at boligmassen reelt reduceres til ugunst for boligsøgende.

Sammenfattende kan det konstateres, at forslaget vil medføre endog betydelige ekstraomkostninger og ulemper for mange tusinde beboere, og at forslaget ikke løser udfordringer, som ikke allerede i dag kan løses med de nugældende regler!

Det må absolut frarådes, at dette forslag gennemføres.

### **Etablering af udslusningsboliger**

Efter almenboliglovens § 63 gælder allerede i dag, at en almen boligorganisation kan indgå aftale med en kommunalbestyrelse om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger.

Det forslås, som led i at afhjælpe de udlejningsvanskeligheder, der opleves i nogle kommuner med almene ældreboliger, at almene boligorganisationer kan stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen som udslusningsboliger.

Etablering af udslusningsboliger i ledige ældreboliger skal ske efter aftale mellem boligorganisation og kommune efter samme principper, som i dag gælder for ledige familieboliger, der aftales anvendt som udslusningsboliger.

Da der lægges op til, at det er en frivillig aftale mellem kommunen og boligorganisationen, ser BL intet til hinder for en sådan udvidelse af § 63 til også at omfatte ældreboliger.

### **Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri**

Denne del af udkastet vedrører almene ungdoms- og ældreboliger, hvor der foreslås lempeligere krav til indretning for at billiggøre byggeriet.

På ungdomsboligområdet er formålet at samle reglerne vedrørende indretning af ungdomsboliger i almenboligloven samt at udvide kommunernes adgang til at etablere ungdomsboliger med flerrum uden selvstændigt køkken/kogeniche, bad og toilet, såfremt ungdomsboligerne indrettes med adgang til fælles køkken, bad og toilet. Kravene i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. vedrørende indretnings af flerrums ungdomsboliger med køkken, bad og toilet ønskes derfor ophævet.

BL kan i den forbindelse konstatere, at ungdomsboliger med fællesarealer har udlejningsvanskeligheder ift. dem, der har eget køkken og bad. Man risikerer derfor at slække på nogle krav, der kan være med til at gøre boligerne billigere – men som efterfølgende vil medføre omkostninger pga. tomgangsleje.

På ældreboligområdet er formålet at give kommunerne et større råderum i forhold til indretning af ældreboliger - herunder plejeboliger - når boligerne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede.

Det skal bemærkes, at det kan være en ganske kortsigtet besparelse at sænke standarden omkring tilgængelighed særligt i ældreboliger, da der kan opstå fremtidige situationer, hvor det er helt afgørende, at der er tilgængelighed både af hensyn til den enkelte beboer og af hensyn til personale, der bistår med personlig pleje. Samtidig skal det også bemærkes, at den danske befolkning gradvist bliver ældre og ældre, hvilket øger behovet for tilgængelige løsninger.

I forbindelse med renoveringer støttet af Landsbyggefonden, er der ofte et lokalt og meget velbegrundet ønske fra kommuner og boligorganisationer om, at mange boliger skal gøres tilgængelige for kørestolsbrugere og gangbesværede. Over de sidste 10 år er der i forbindelse med renoveringer således gjort mere end 10.000 boliger tilgængelige.

På lidt længere sigt kan man således forestille sig en situation, hvor mere kortsigtede besparelser vil blive erstattet af merudgifter renovering med henblik på tilgængelighed, hvilket næppe kan anses for at være en hensigtsmæssig løsning.

### **Kommunal dækning af skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger**

Det fremgår af udkastet, at man fra regeringens side ønsker at ligestille beboere, der henvises til længevarende botilbud efter servicelovens § 108 og beboere, der anvises til en almen plejebolig i videst mulig omfang for så vidt angår erstatningskrav ved skader på boligen (og fælles bo-arealer og adgangsarealer).

I beskrivelsen af baggrunden herfor henvises til en afgørelse truffet af Ankestyrelsen, hvor en borger ikke kunne tilbydes en almen plejebolig grundet risiko for store istandsættelseskrav, idet borgerens nedsatte funktionsevne blandt andet kom til udtryk ved, at borgeren var udadreagerende og ødelagde køkken og toilet.

På den ene side må det vurderes som værende logisk, at kommunen - og ikke det enkelte borger med nedsat funktionsevne - må bære det økonomiske ansvar også i en plejebolig. På den anden side er det meget vigtigt, at denne for så vidt logiske ligestilling, ikke fører til en situation, hvor botilbud efter servicelovens § 108 bliver erstattet af tilbud efter almenboligloven, der ikke på samme måde er rustet til at modtage denne personkreds.

Sker der en sådan glidning fx af økonomiske grunde, vil det både være til skade for den udsatte personkreds og for de øvrige beboere i almene plejeboliger, som kan være meget skrøbelige ældre mennesker. Det skal i den forbindelse nævnes, at der i mange boligafdelinger er udfordringer med beboere med psykiske lidelser, som ikke får den fornødne støtte, hvilket kan give stor utryghed for alle parter. Det vil være særdeles ulykkeligt, hvis dette forslag skubber yderligere til denne udvikling og i sidste ende medfører, at en personkreds, som bør bo i et botilbud med stor støtte, udsluses til plejeboliger uden tilstrækkelig bemanning og ekspertise til at håndtere personkredsen.

Det er således helt afgørende, at der ikke med dette forslag om formel ligestilling i forhold til skadesdækning reelt sker en glidning, så plejeboliger benyttes som en billigere løsning end botilbud til skade for alle involverede.

#### **Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger**

Udgangspunktet for denne lovfastelse er, at praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger ikke ændres. Dog er der den udvidelse, at en boligorganisation og en kommune i enighed kan ansøge ministeren om afhændelse, hvis det er forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres. Det er vanskeligt umiddelbart at vurdere omfanget af anvendelsen af en sådan ny bestemmelse, og det er afgørende for BL, at der ligesom ved andre beslutninger skal ske en vedtagelse i beboerdemokratiet.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

## Hiva Awaz Sindi

---

**Fra:** Helge Birkerod Aaquist <hba@bvb.dk>  
**Sendt:** 2. august 2017 12:44  
**Til:** TBST Almenbolig  
**Cc:** Hiva Awaz Sindi; Rita Munk  
**Emne:** "Høringssvar – [høringspar-ten] – billige boliger"

BvB har gennemgået ændringsloven, og har ingen kommentarer.

Venlig hilsen

Helge Birkerod Aaquist

juridisk sagsbehandler

BYGGESKADEFONDEN

VEDRØRENDE

BYGNINGSFORNYELSE

Ny Kongensgade 15

1472 København K



T: <tel:+4582322420> +45 82 32 24 20

D: <tel:+4582322400> +45 82 32 24 00

bvb.dk

## Hiva Awaz Sindi

---

**Fra:** Britt Rasmussen <bra@danskbyggeri.dk>  
**Sendt:** 1. august 2017 10:40  
**Til:** TBST Almenbolig  
**Emne:** VS: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Dansk Byggeri takker for muligheden for at svare på ovennævnte høring. Vi har imidlertid ingen bemærkninger til høringen.

Venlig hilsen  
Britt Rasmussen  
Sekretær  
Tlf. direkte: 72 16 02 34

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K  
<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=WRilIXHrmQqpqno3CDRrYHpRy53uGE-k6EY8nnPdnv3T3RDb-Hg6mWrWmQ25HI0q3BWAtkNbX8Ed04NzwpPm23UgyK2aqBILQYHsaTznaaZIVUOhl\\_vg2I\\_nzc5N2n4nGEOs3Us2BIGG261urmrdFxcS2e\\_eqrktGwgDYafhcYN2zP01pyl1\\_1xuQ9Z\\_As-57prd5-2u0ERg\\_3w6kE0LOLXI3uOAe9ccj41fmBkzjFI](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=WRilIXHrmQqpqno3CDRrYHpRy53uGE-k6EY8nnPdnv3T3RDb-Hg6mWrWmQ25HI0q3BWAtkNbX8Ed04NzwpPm23UgyK2aqBILQYHsaTznaaZIVUOhl_vg2I_nzc5N2n4nGEOs3Us2BIGG261urmrdFxcS2e_eqrktGwgDYafhcYN2zP01pyl1_1xuQ9Z_As-57prd5-2u0ERg_3w6kE0LOLXI3uOAe9ccj41fmBkzjFI)>  
[www.danskbyggeri.dk](http://www.danskbyggeri.dk) · <[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=hb5krOu5Oij5e4EN6Rm0tk5eTUL7O2sRDZC7ijj1M3r2cov8psgqbvcnc5FKwBp-L8G1kdXOSS5JuBxS1MdVTDOtRUWqfOstNPKqGPOcUrZKnuod1xeT\\_fqUpY7YctalmKN3RTn5BoZ8bg9IASc2is8-j8M7dmybJqFJWoaG0nvbFi\\_KWd6m3Y4V6fWo7eUhdUdlmP3QMeJayEpDYf4T0g8CiFIFJq6zVXxTbuQtCi6zPPAVBmqrT1zwUQfXcLZ9U](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=hb5krOu5Oij5e4EN6Rm0tk5eTUL7O2sRDZC7ijj1M3r2cov8psgqbvcnc5FKwBp-L8G1kdXOSS5JuBxS1MdVTDOtRUWqfOstNPKqGPOcUrZKnuod1xeT_fqUpY7YctalmKN3RTn5BoZ8bg9IASc2is8-j8M7dmybJqFJWoaG0nvbFi_KWd6m3Y4V6fWo7eUhdUdlmP3QMeJayEpDYf4T0g8CiFIFJq6zVXxTbuQtCi6zPPAVBmqrT1zwUQfXcLZ9U)> Abonner på nyheder

<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=QiOm60GdbYGo8sGq\\_midVX3y193X90JkoGfD-B0dxoOKWhYg16ohqhPmSxt5a5LruOY7w1CeT9iZ6LgU0TfBHDqapBMiZDE9LkMI-vf\\_m81IPBXK\\_FCuqYnLIHzaIPK0-l8kujBAxQdO38EDiWG7R9CZ1wAg2XGp\\_BJStFRvLS4s5FdGBmidMN6iZYr5adi9fJCVW0sVyyqEzYa0syNK-Bp1JV4lYEsgcM0f8pUSRiGvJWFHGcW1hSbGctrjmYFXvv9qEQ6Fvnv6g8vJrjA5BU30Vt\\_gYpoTO-PUGKAr0s3\\_DQ8VdO0BLw7lh22K5f5y87](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcSj1-0001sE-4T&i=57e1b682&c=QiOm60GdbYGo8sGq_midVX3y193X90JkoGfD-B0dxoOKWhYg16ohqhPmSxt5a5LruOY7w1CeT9iZ6LgU0TfBHDqapBMiZDE9LkMI-vf_m81IPBXK_FCuqYnLIHzaIPK0-l8kujBAxQdO38EDiWG7R9CZ1wAg2XGp_BJStFRvLS4s5FdGBmidMN6iZYr5adi9fJCVW0sVyyqEzYa0syNK-Bp1JV4lYEsgcM0f8pUSRiGvJWFHGcW1hSbGctrjmYFXvv9qEQ6Fvnv6g8vJrjA5BU30Vt_gYpoTO-PUGKAr0s3_DQ8VdO0BLw7lh22K5f5y87)>

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira [mailto:[mds@tbst.dk](mailto:mds@tbst.dk)]  
Sendt: 4. juli 2017 13:29  
Emne: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Herved fremsendes høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Marianne da Silva

Chefsekretær

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Danish Transport, Construction and Housing Authority Edvard Thomsens Vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800

e-mail: <<mailto:mds@tbst.dk>> mds@tbst.dk

<<http://www.tbst.dk/>> [www.tbst.dk](http://www.tbst.dk/)



Danske Handicaporganisationer

Blekinge Boulevard 2  
2630 Taastrup, Danmark  
Tlf.: +45 3675 1777  
Fax: +45 3675 1403  
dh@handicap.dk  
www.handicap.dk

Taastrup, den 9. august 2017  
Sag 16-2017-00453 – Dok. 331964/btp\_dh

## Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

---

Danske Handicaporganisationer har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag og takker for muligheden for at komme med bemærkninger hertil.

### *Overordnet*

Retten til en bolig danner grundlaget for det enkelte menneskes mulighed for en tryk og værdig tilværelse. En egnet - og i videst muligt omfang varig - bolig er centralt for mennesker med fysiske eller psykiske handicaps udvikling og trivsel. Dette ukrænkelige princip er centralt for Danske Handicaporganisationer (herefter: DH).

I indledningen til lovforslagets bemærkninger anføres det, at formålet med lovforslaget også er at sikre en opgaveløsning, der tager udgangspunkt i borgernes behov. Dog er beskrivelserne af besparelspotentialerne i bemærkningerne mange, mens hensynet til borgerne - eksempelvis imødekomme af efterspørgsel på en specifik type bolig - stort set ubeskrevet. DH finder derfor, at der med forslaget primært er skelet til besparelser på området og ikke til, hvilken boligsituation forslaget efterlader borgerne i. DH efterlyser derfor en nærmere beskrivelse af, hvordan lovforslaget ifølge ministeriet imødekommer og tilgodeser borgernes behov. Eksempelvis ønsker DH det beskrevet, om etableringen af udslusningsboliger i almene ældreboliger sker på baggrund af en eksisterende efterspørgsel, eller om der er tale om en tiltænkt udvidelse af målgruppen for udslusningsboliger. Desuden savner DH en begrundelse for, hvorfor behovet for udslusningsboliger ikke kan tilgodeses inden for de eksisterende regler.

DH kan derudover ikke undgå at bemærke, at det er paradoksalt med et ønske om mere fleksibilitet i anvendelsen af boliger, når lovforslaget samtidig indfører en forenkling af krav til indretning af ældreboliger til borgere uden bevægelseshæmning. Forslaget vil nemlig -

udover generelt at være ekskluderende – ikke give den ønskede fleksibilitet i anvendelsen af boliger.

Boligområdet er et både et principielt og centralt område for flere af vores medlemsorganisationer. Derfor bliver DH også nødt til at påpege, at det er utilfredsstillende, at høringen er sket over en sommerferieperiode (fra 4. juli til 9. august). DH's opfattelse er, at det ikke har efterladt medlemsorganisationerne med tilstrækkelig tid til at kunne bidrage eller bidrage ideelt til høringen.

### *Ældreboliger (Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri)*

DH er særdeles kritiske over for den foreslåede ændring om, at kravene om indretning for kørestolsbrugere kan fraviges ved opførsel af nye ældre- og plejeboliger af flere årsager.

#### a) Tilgængelighed og inklusion

Ved at bygge utilgængelige boliger hindres adgangen til ældre- og plejeboliger, og det er i klar strid med principperne i handicapkonventionen om inklusion, generel tilgængelighed og universelt design. Forslaget er derudover et brud på en hidtidig progressiv udvikling, hvor man politisk har ønsket at skabe et mere – og ikke mindre – tilgængeligt og inkluderende samfund. Det kommende diskriminationsforbud er netop udtryk for en sådan progressivitet, og derfor undrer det også DH, at forslaget om mindre tilgængelige ældre boliger fremlægges stort set parallelt med, at regeringen til efteråret forventes at fremsætte forslaget om et diskriminationsforbud.

#### b) Fællesskab og manglende fleksibilitet

For beboerne i ældreboligerne vil manglende adgang for kørestolsbrugere betyde, at både familiemedlemmer og venner med bevægelseshandicap ikke vil kunne besøge beboeren. Det byggede miljø risikerer dermed at forhindre beboernes samvær med familie og venner, hvilket DH finder stærkt kritisabelt.

Med forslaget vil personkredsen, der kan anvende boligerne, desuden begrænses unødigt. Det gælder både for den målgruppe, der indledningsvist vil kunne visiteres til boligerne, da eksempelvis kørestolsbrugere med psykiske handicap ikke vil kunne anvende boligerne.

Derudover vil den manglende tilgængelighed også være til stor gene for de beboere, der pludseligt eller over tid på grund af eksempelvis alderdom pådrager sig et bevægelseshandicap, idet de så må se sig nødsaget til at flytte.

Generelt vil DH fremhæve, at det er fordyrende, når der i forbindelse med nybyggeri ikke bygges tilgængeligt. Det skyldes, at udgifter til en senere omdannelse af boligerne til eksempelvis kørestolsbrugere er langt større, end hvis tilgængelighed er udgangspunktet fra start.

### *Ungdomsboliger (Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri)*

Det er – som for alle andre - afgørende for unge med handicap af have adgang til de ungemiljøer, som opstår bl.a. i ungdomsboliger. DH vil derfor gerne understrege vigtigheden af, at fælles faciliteterne gøres tilgængelige i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelserne måtte beslutte at indrette ungdomsboligerne med fælles køkken, bad og toilet.

DH vil i øvrigt gerne påpege, at ungdomsboliger uden eget bad og toilet kan udelukke visse grupper fra boligerne, og DH anser ikke ungdomsboliger uden eget bad og toilet som en fremtidssikret investering. DH opfordrer derfor regeringen og ordførerne til at medtage disse overvejelser i behandlingen af lovforslaget.

### *Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger*

Som nævnt mener DH ikke, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, om behovet for at etablere flere udslusningsboliger alene skyldes en stigning i efterspørgslen på udslusningsboliger, eller om det beror på et ønske om at udvide af målgruppen for udslusningsbolig. DH anbefaler, at årsagen til at etablere flere udslusningsboliger klargøres, så forslagens formål bliver tydeligt.

DH finder det centralt, at de faglige kriterier for visitation til udslusningsboliger fortsat håndhæves, så det kun er borgere, der realistisk kan forventes at kunne flytte i egen bolig, der visiteres til udslusningsboliger. I modsat fald kan der være tale om, at borgeren fastholdes i en midlertidig boligform, hvilken ikke er hensigtsmæssigt. Midlertidighed skaber usikkerhed omkring et så centralt fundament for borgeren som boligen, og derfor opfordrer DH altid til løsninger, der hurtigst muligt fører til en varig løsning. Med andre ord vil en uhensigtsmæssig brug af det øgede antal udslusningsboliger være en forringelse af borgerens boligsituation, hvilket DH vil være stærkt kritiske over for.

I alle tilfælde er det centralt, at borgeren ved tilbud om en udslusningsbolig involveres og understøttes i processen frem mod indflytning i egen bolig, og at der løbende følges op på borgerens situation.

### *Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger*

DH er positive over for forslaget om, at kommunerne kan afholde udgifter for skader i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af lejere med psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer. DH vil opfordre til, at det overvejes, om ordningen kan udbredes til også andre almene boligformer, hvilket vil øge udbuddet af relevante boliger for borgere med de beskrevne funktionsnedsættelser.

DH har ikke umiddelbart kommentarer til de øvrige dele af lovforslaget.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thorkild Olesen'.

Thorkild Olesen  
Formand

**Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen**  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

## Høringssvar vdr. forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Danske Studerendes Fællesråd har med interesse læst forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Danske Studerendes Fællesråd hæfter sig ved ændringen der ønskes foretaget med udkastets §1 nr. 12 hvor man indskriver et stykke tekst om krav til ungdomsboliger, nærmest identisk med et stykke i BEK. Nr. 1226 af 14/12/2011, §16 stk. 2.

Danske Studerendes Fællesråd bifalder ønsket om at samle bestemmelser om ungdomsboliger således at området bliver mere let overskueligt.

Dog bekymrer det Danske Studerendes Fællesråd at man har udeladt en del af den oprindelige formulering i ovennævnte bekendtgørelses §16 stk. 2. Konkret er ændringen foreslået i forslagets §1 nr. 12 en skærpelse af kravene til ungdomsboligerne. I bekendtgørelsen er det et krav at ungdomsboliger som, der indrettes som flerrumsboliger, som udgangspunkt skal have eget køkken eller kogeniche samt bad og toilet.

I det fremsendte forslag er dette et krav for samtlige ungdomsboliger.

Man skærper altså kravene til ungdomsboligerne og gør at det som udgangspunkt ikke er muligt at opføre ungdomsboliger med fælles bad, toilet eller køkken, medmindre der tildeles dispensation af kommunalbestyrelsen.

Danske Studerendes Fællesråd vurderer ikke at det er formålstjenstligt at skabe et mere heterogent boligmarked hvilket forslaget, alt andet lige, vil gøre ved at gøre det sværere at opføre ungdomsboliger hvor bad, toilet eller køkken er fælles.

Danske Studerendes Fællesråd opfordrer derfor til at man i forslagets §1 nr. 12 indskriver ovennævnte bekendtgørelses §16. stk. 2.

På vegne af Danske Studerendes Fællesråd

Rasmus Kjær Slot  
Levevilkårspolitisk Næstformand  
Tlf.: 28194502  
E-mail: [rasmus@dsfnet.dk](mailto:rasmus@dsfnet.dk)



## Hiva Awaz Sindi

---

**Fra:** Lisbeth Grøndahl <lg@danske-aeldreraad.dk>  
**Sendt:** 5. juli 2017 09:38  
**Til:** TBST Almenbolig; Hiva Awaz Sindi; ri-mu@tbst.dk  
**Emne:** NO 7. Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)  
**Vedhæftede filer:** Høring af eksterne parter 4-7-17.PDF; Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).PDF

Att.: almenbolig@tbst.dk, cc.: <mailto:hias@tbst.dk> hias@tbst.dk, <mailto:ri-mu@tbst.dk> ri-mu@tbst.dk

Høringssvar – [DANSKE ÆLDRE RÅD] – billige boliger”.

DANSKE ÆLDRE RÅD takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende ovennævnte forslag

Venlig hilsen

Lisbeth Marie Grøndahl

Ældrepolitisk Konsulent

DANSKE ÆLDRE RÅD  
Jernbane Allé 54, 3. th.  
2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60  
Direkte nr.: 38 77 01 64

Mail: <mailto:lg@danske-aeldreraad.dk> lg@danske-aeldreraad.dk

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se <[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dSetM-0002wl-56&i=57e1b682&c=\\_qDU8dz\\_WQr9FbnFii\\_e1HchCjST8kBDJU4VuPr55vTnIUU-kTdCU3PB5NMhW-iFeOQi\\_9DoMeDBBiFNYU8GSaEumISSG7MUyS-P2hABC14gkDxu6fqU3P3JfkAABMHQ8wc8HmJWZhd1v4DdYTGl-86XA4mObx\\_P8MAKsgZ6k\\_jteRXDWQL8qwirFza71JWpaqyA58eN\\_gvR2A1gksej5u-jd6PoSx4Y18DweJ6twTPutlO8GXf6YehBocyfJFG](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dSetM-0002wl-56&i=57e1b682&c=_qDU8dz_WQr9FbnFii_e1HchCjST8kBDJU4VuPr55vTnIUU-kTdCU3PB5NMhW-iFeOQi_9DoMeDBBiFNYU8GSaEumISSG7MUyS-P2hABC14gkDxu6fqU3P3JfkAABMHQ8wc8HmJWZhd1v4DdYTGl-86XA4mObx_P8MAKsgZ6k_jteRXDWQL8qwirFza71JWpaqyA58eN_gvR2A1gksej5u-jd6PoSx4Y18DweJ6twTPutlO8GXf6YehBocyfJFG)> [www.danske-aeldreraad.dk](http://www.danske-aeldreraad.dk)

DANSKE ÆLDRE RÅD har ingen kommentarer til forslaget.

## Hiva Awaz Sindi

---

**Fra:** Tina Oreskov <tor@fida.dk>  
**Sendt:** 7. august 2017 15:14  
**Til:** TBST Almenbolig  
**Cc:** Hiva Awaz Sindi; ri-mu@tbst.dk  
**Emne:** Høringssvar - Finans Danmark - billige boliger  
**Vedhæftede filer:** Høring af eksterne parter 4-7-17.PDF; Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).PDF

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Finans Danmark har ingen bemærkninger til det modtagne udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Venlig hilsen

Tina Oreskov  
Kontorchef  
Mobil: 30 16 11 14  
tor@fida.dk

—

Finans Danmark  
Amaliegade 7  
1256 København K  
Danmark  
Tlf.: 33 70 10 00  
finansdanmark.dk

—

<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=kM0l8u1l7nkMYVSSngcYMXx89gRFLXYVO4KVMesjBsflL23wTCyvKfabz24AMO7mS55IF7R3GKlvi6r-xlBk\\_2izWETFFdg08fjXM95AK9dVDnHHgZLYFoXuFzb6H1vmngnsevCUlxEhwjBywlWXgjZcUAxnf7EutNCgK26-6TvhKK\\_DutFYX3B22esV9KszTJezMVb5d5l6ewPwmfQUqrgcbuEHqLifbUVz5hl3CytUZgRmcxlb3KZWJf-uxTv](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=kM0l8u1l7nkMYVSSngcYMXx89gRFLXYVO4KVMesjBsflL23wTCyvKfabz24AMO7mS55IF7R3GKlvi6r-xlBk_2izWETFFdg08fjXM95AK9dVDnHHgZLYFoXuFzb6H1vmngnsevCUlxEhwjBywlWXgjZcUAxnf7EutNCgK26-6TvhKK_DutFYX3B22esV9KszTJezMVb5d5l6ewPwmfQUqrgcbuEHqLifbUVz5hl3CytUZgRmcxlb3KZWJf-uxTv)>  
<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=ZN41O4W8zKLG0jLbp4taais2rDo3UoCGrypBMM8uJ-tMrkkl-ceKU47qn2AlvcR3g9lCKcW2XjAUzSvPvSqvlle0KSgy7pfrOoykQlfz2QJdYChvO1\\_wi7f2HfmPqe2VsuU1cyFPpXAHwyVwilobnLOJb\\_vzorNtBbnRHpyHeyMd7CVB-RB\\_Yszdnld7l0qtdRrK-IR3w0gjokpSUu1JzzzJ4nlLnJeytrVp2tPBGL-TKPA77FjVTXcXO-YAcAz](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=ZN41O4W8zKLG0jLbp4taais2rDo3UoCGrypBMM8uJ-tMrkkl-ceKU47qn2AlvcR3g9lCKcW2XjAUzSvPvSqvlle0KSgy7pfrOoykQlfz2QJdYChvO1_wi7f2HfmPqe2VsuU1cyFPpXAHwyVwilobnLOJb_vzorNtBbnRHpyHeyMd7CVB-RB_Yszdnld7l0qtdRrK-IR3w0gjokpSUu1JzzzJ4nlLnJeytrVp2tPBGL-TKPA77FjVTXcXO-YAcAz)>  
<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=lxWylX7xQM6YDpHAX6twqrAg8vBmgdkoHbUzZu0UOmrGaSC2NHkLbLeRItMGry9SIKlp6mZrhXjI0\\_2rxr5HL3uOpAvt9CCQbToJ3EWtOe7EREo6RDWxSCRXp9wwXF0uSNWEtC3EGktJ30rAga\\_28L6X1Fy0YmwPNP46j9S2xJ126fqZ572YUnGXa3mC7rZtxn8DJ70m2wGp6BmzLhEAE2B0OJMNYWYwNyUgDgY\\_PVvZ3muJQIKfn-24YJxYdQkw](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=lxWylX7xQM6YDpHAX6twqrAg8vBmgdkoHbUzZu0UOmrGaSC2NHkLbLeRItMGry9SIKlp6mZrhXjI0_2rxr5HL3uOpAvt9CCQbToJ3EWtOe7EREo6RDWxSCRXp9wwXF0uSNWEtC3EGktJ30rAga_28L6X1Fy0YmwPNP46j9S2xJ126fqZ572YUnGXa3mC7rZtxn8DJ70m2wGp6BmzLhEAE2B0OJMNYWYwNyUgDgY_PVvZ3muJQIKfn-24YJxYdQkw)>

<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=ITj-fOkpcE133jZFo3XZuQ0vjgVp95OMB3wbLDxLlbrKdCsyfUvubB1tziM36\\_t5kypoleNEHbcN2\\_7CFDQY0sYnuN9OF-V0GkFA9ldrHYzYdRuggayERYHMDLmgSC6Qdqp2fBbuhaO-PC1IAPs-O-ptsF3HHL2nU2QvhEpXT370FpBrEA4yMEmhjyf8LyditLRgnlDvP2lFtuZMfbOotMd6EVE3mPnBeqslZNb0520](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dehr3-0000YN-6A&i=57e1b682&c=ITj-fOkpcE133jZFo3XZuQ0vjgVp95OMB3wbLDxLlbrKdCsyfUvubB1tziM36_t5kypoleNEHbcN2_7CFDQY0sYnuN9OF-V0GkFA9ldrHYzYdRuggayERYHMDLmgSC6Qdqp2fBbuhaO-PC1IAPs-O-ptsF3HHL2nU2QvhEpXT370FpBrEA4yMEmhjyf8LyditLRgnlDvP2lFtuZMfbOotMd6EVE3mPnBeqslZNb0520)>

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira [mailto:mds@tbst.dk]  
Sendt: 04 July 2017 13:29  
Emne: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Herved fremsendes høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Marianne da Silva  
Chefsekretær

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Danish Transport, Construction and Housing Authority Edvard Thomsens Vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800  
e-mail: [mds@tbst.dk](mailto:mds@tbst.dk)  
[www.tbst.dk](http://www.tbst.dk)

Til [almenbolig@tbst.dk](mailto:almenbolig@tbst.dk)  
Cc: [hias@tbst.dk](mailto:hias@tbst.dk) [rimu@tbst.dk](mailto:rimu@tbst.dk)

## Høringssvar. Ændring af lov om almene boliger (billige boliger)

KL er anmodet om bemærkninger til udkastet til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (billige boliger).

Lovforslaget bygger på en række konkrete punkter fra aftalen mellem Regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018, der har til formål at gøre det muligt for kommuner og boligorganisationer at opføre og tilvejebringe flere billige almene boliger end i dag.

I det følgende kommenteres de enkelte elementer i forslaget.

### Fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger

De kommunale anvisningsregler har været drøftet forud for ØA18, men det er KL's vurdering, at det konkrete forslag i lovforslaget ikke vil løse de konkrete problemer i kommunerne. KL frygter, at de foreslåede regler vil forsinke genudlejningen og dermed skabe en forøget tomgang, som i realiteten trækker et stort antal boliger ud af den beboede boligmasse.

Samspeilet mellem kommuner og boligorganisationer om anvisning er temmelig kompliceret i praksis. Det er derfor risikofyldt at vedtage nye regler, før man ved analyser i felten er blevet betrygget om, at de nye regler er bedre end dem, vi har i forvejen.

Det fører KL til følgende forslag. En mulighed er at udarbejde et paradigme for et samarbejde om anvisningen, der trækker på de gode erfaringer fra de store kommuner. En anden mulighed er, at man nedsætter en arbejdsgruppe om anvisning, som KL og BL kan indgå i. Denne gruppe kunne de formentlig mellemstore kommuner, der måtte opleve problemer med anvisningen trække på, når de skal have udarbejdet en lokal samarbejdsaftale, der kan løse de helt konkrete, lokale problemer.

### Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger

Efter forslaget er det frivilligt, om kommuner og boligorganisationer vil etablere udslusningsboliger i ledige ældreboliger. På den baggrund har KL ikke bemærkninger til forslaget.

### Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri

Hvad angår ungdomsboliger går forslaget på, at nye ungdomsboliger skal kunne bygges uden eget køkken. KL skal bemærke, at forslaget kun vil have effekt, hvis man samtidig ændrer reglerne for boligstøtte, så ungdomsboliger uden selvstændigt køkken fremover bevarer retten til boligstøtte. KL foreslår derfor også reglerne for boligstøtte ændret som anført, så både den unge

Dato: 14. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867  
Dok. ID: 2392458

E-mail: [ESG@kl.dk](mailto:ESG@kl.dk)  
Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)  
Side 1 af 3

samt kommune og stat alle kan høste en økonomisk gevinst ved det kombinerede forslag.

Hvad angår ældreboliger er formålet at give kommunerne et større råderum i forhold til indretning af ældreboliger – herunder plejeboliger – når boligerne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede. Forslaget giver dermed kommunerne flere muligheder, og det kan KL støtte.

### **Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger**

Formålet er at ligestille beboere, der henvises til botilbud efter servicelovens § 108 og beboere, der anvises til en almen plejebolig hvad angår erstatningskrav ved skader på boligen forvoldt af beboeren.

Baggrunden er en afgørelse fra Ankestyrelsen, hvorefter en kommune ikke kunne tilbyde en plejebolig grundet risiko for store istandsættelseskrav, fordi beboeren var meget udadreagerende og ødelagde køkken og toilet.

KL finder det logisk, at kommunen i forlængelse af denne afgørelse må bære udgifter af denne karakter uanset hvilken af de to love, som boligen er opført efter.

### **Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger**

Udgangspunktet er her, at man lovfæster den nuværende praksis. Der er desuden den udvidelse, at en boligorganisation og en kommune i enighed kan søge ministeren om afhændelse, hvis det er forudsætningen for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres.

KL finder, at det er et godt forslag, og vi ser det gerne udvidet med, at afhændelsen "eller det af andre grunde skønnes at være i samfundets interesse".

KL forudsætter, at forslaget ikke udvider kravene om godkendelse i ministeriet. Vi forudsætter altså, at beslutning om afhændelse eller nedrivning af almene ældreboliger ejet af kommunen eller regionen fortsat kan træffes uden godkendelse af Transport-, Bygge- og Boligministeriet.

Med venlig hilsen

Eske Groes

Dato: 14. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867

Dok. ID: 2392458

E-mail: ESG@kl.dk

Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 2 af 3



## NOTAT

Dato: 14. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867

Dok. ID: 2392458

E-mail: ESG@kl.dk

Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

Side 3 af 3

## Uddybning vedr. anvisning af almene boliger

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har fremsendt "Notat vedr. kommunal anvisning – lovforslag om billige boliger" af 17. aug. 2017 og bedt om svar den 18. aug. Men den korte tidsfrist har vi kun haft tid til at drøfte det nye notat med administratorer af området i nogle få kommuner.

### Udgiften til administrationen skal stå mål med udbyttet

Opgaven for kommunen, der benytter anvisningen, er at matche borgere med behov for en bolig med de mulige, ledige boliger i kommunen. Der kommer også andre mål, der præger løsningen, eks. at forebygge ghettodannelser i udvalgte afdelinger.

En dårlig tilrettelagt administration af denne opgave kan føre til betydelige meromkostninger dels i form af øget tomgang, der tager boliger ud af bestanden og fører til merudgifter, der i sidste ende skal dækkes over huslejerne. Dels i form af tomgangshusleje, der skal betales af kommunen, fordi den vedrører boliger, der er stillet til rådighed for kommunen.

Hvis et nyt administrativt system bygger på, at alle ledige boliger skal vandre mellem boligorganisationer og kommuner, så kan vi frygte, at der opstår betydelige merudgifter for både boligorganisationer og kommuner, uden at opgaven nødvendigvis løses bedre end i dag.

I udlejningsaftalerne – eksempelvis udlejningsaftalen i København – er der taget højde for, at der skal skabes en socialt blandet by. Er der mere end 40 pct. udenfor arbejdsmarkedet i et boligområde, så anvises der ikke boligsocialt. Men området bruges til den fleksible anvisning, hvor familier i arbejde har fortrinsret. Tilsvarende koncentrerer den boligsociale anvisning i områder, hvor en stor andel af beboerne er i arbejde. Erfaringen er, at det virker. Antallet af udsatte boligområder, hvor mere end 40 procent af beboerne er udenfor arbejdsmarkedet, er fra 74 ud af 329 almene boligafdelinger i 2006 reduceret til blot 12 boligafdelinger i 2015. Disse mål kan kun nås, hvis man har en udlejningsaftale, der retter sig mod disse mål.

En god administration af området bygger på, at man får løst de lokale problemer med brug af de lokale muligheder. Det taler for en ordning, der målrettes de lokale forhold. Det vil derfor være en hjælp, hvis der stilles redskaber til rådighed, der kan anvendes lokalt til en sådan målretning.

Et af redskaberne til en målretning er, at kommunen indgår aftale med boligorganisationerne, hvor man aftaler, hvordan administrationen skal lægges til rette ud fra, hvilke lokale problemer man ønsker at løse. Det fremgår af styrelsens notat, at nogle kommuner har anført, at mulighederne for at indgå sådanne aftaler varierer meget. Der er god grund til at se nærmere på, hvad

Dato: 18. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867  
Dok. ID: 2394765

E-mail: ESG@kl.dk  
Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 3



det er for problemer, sådan at de kan løses. Det er baggrunden for forslaget på dette punkt i høringssvaret.

### Redskaber til støtte for administrationen

Efter lovforslaget vil man ændre § 59 fra "indtil hver fjerde" til "op til en fjerdedel af de". Dette forslag om at indføre "op til en fjerdedel" vil vi tage til efterretning under den forudsætning, at man ikke ændrer den nuværende ordning med "indtil hver fjerde". Efter vores forslag vil man så have to ordninger, og så kan man lokalt tage stilling til, hvilke af disse to ordninger, man vil køre efter.

Der er nogen fordele ved ordningen med hver fjerde, blandt andet at den er til at forklare og forsvare. Der er nogen fordele men også ulemper ved ordningen med "op til en fjerdedel". En af ulemperne er, at alle ledige boliger kommer i spil med tilhørende forøget risiko for ekstra udgifter hos begge parter. En anden ulempe er, at der er tale om en årsnorm, hvor kommunen sidst på året måske kan disponere over alle – måske ingen – billige boliger alt afhængig af, om der har været store udsving i antallet af ledige boliger over året.

Efter det fremsendte forslag vil man indføre en ny regel, hvorefter kommunen har 5 hverdage til at melde tilbage, om den ønsker at råde over den pågældende bolig. Denne nye regel bliver alt for dyr for kommunerne, og vi skal derfor anbefale, at den ikke indføres.

I den forudgående, fælles arbejdsgruppe bel spørgsmålet om oversigter over ledige boliger, anviste boliger mv drøftet. Vi fik her oplyst, at LBF har mulighed for at danne sådanne oversigter ud fra allerede registrerede data. Vi fik det klare indtryk, at man ville imødekomme ønsket om, at kommunerne kan bestille sådanne data hos de lokale boligorganisationer, og at LBF ville stille deres systemer til rådighed, så disse tabeller let kan rekvireres ud fra allerede registrerede data.

Vi vil gerne her gentage dette ønske, da det kan være et vigtigt element i en målrettet administration af visitationen.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt kommunerne har hjemmel til at rekvirere sådanne data fra boligorganisationerne, så skal vi anmode om, at der skabes en sådan hjemmel.

I lovforslaget omtales en oversigt, som alle boligorganisationer skal sende til deres kommune med data om ledige boliger. Dette forslag har undret os, idet hovedparten af kommunerne ikke ønsker at modtage en sådan oversigt, fordi de ikke benytter anvisning, og fordi modtagelsen af en sådan oversigt kan medføre store omkostninger for kommunen, hvis man ikke reagerer hurtigt. Vi skal derfor anbefale, at man i videst muligt omfang ikke lovgiver om udvekslingen af data mellem kommune og boligorganisation, men at man som anført sikrer kommunen en hjemmel til at rekvirere de ønskede data, og at man på den baggrund aftaler lokalt, hvordan administrationen nærmere skal lægges til rette.

### Vores samlede anbefaling

Dato: 18. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867

Dok. ID: 2394765

E-mail: ESG@kl.dk

Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 2 af 3

Som anført i vores høringsvar, så er det vores anbefaling, at man støtter op om lokale aftaler om anvisning i de kommuner, der har brug for sådanne aftaler. Det kan være støtte i form af paradigmer for aftaler, det kan være i form af en task force, kommuner kan trække på, og det kan være i form af forslag til dataudveksling, jf. ovenfor.

Styrelsen angiver i sit notat, at mulighederne for at indgå sådanne aftaler med boligorganisationerne varierer meget. Det understreger set fra vores stol, at der er et behov for at støtte op om området.

Dato: 18. august 2017

Sags ID: SAG-2017-03867

Dok. ID: 2394765

E-mail: ESG@kl.dk

Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 3 af 3

## Hiva Awaz Sindhi

---

**Fra:** legalmail@kommunekredit.dk  
**Sendt:** 17. august 2017 16:05  
**Til:** Marianne Ellen da Silva Teixeira  
**Cc:** bhp@kommunekredit.dk  
**Emne:** RE: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Kære Marianne

På grund af sommerferie har vi desværre ikke haft mulighed for at vende tilbage før nu.

Det fremgår af nr. 6 i udkastet til lovforslaget, ændringer til § 63, at der foreslås indsat et nyt stykke 2 i § 63, hvorefter kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med den almene boligorganisation om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslningsboliger, hvis der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at KommuneKredit har finansieret en række almene ældreboliger og alene kan finansiere disse, jf. § almenboliglovens 119. Vi går derfor ud fra, at såfremt der indgås aftale om midlertidig udlejning som udslningsboliger, kræver dette ikke indfrielse af de pågældende lån i KommuneKredit i den midlertidige udlejningsperiode.

Venlig hilsen  
Helene Møllmann

Helene Møllmann  
Sekretariatschef og Chefjurist  
Sekretariatet / Juridisk Afdeling og Compliance

Direkte nr.: +45 3369 7690



**KommuneKredit**

Kultorvet 16 1512  
1175 København Telefon: 3391 1521  
Telefax: 3391 1521

[web.kommunekredit.dk](http://web.kommunekredit.dk)  
e-mail: [kk@kommunekredit.dk](mailto:kk@kommunekredit.dk)

CVR-nr.: 2212 8612  
EAN-nr.: 5790001265762

----- RE: -----

Mail dato: 04.07.2017 13:29:45  
Modtager: Marianne Ellen da Silva Teixeira  
CC:  
Afsender: Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira  
Til:  
Dato: 04.07.2017 13:29  
Emne: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Hermed fremsendes høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Marianne da Silva  
Chefsekretær

**Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen**  
**Danish Transport, Construction and Housing Authority**  
Edvard Thomsens Vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800  
e-mail: [mds@tbst.dk](mailto:mds@tbst.dk)  
[www.tbst.dk](http://www.tbst.dk)

[bilaget "Høring af eksterne parter 4-7-17.pdf" blev fjernet af Vibeke Hesselberg/KommuneKredit/DK][bilaget "Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).pdf" blev fjernet af Vibeke Hesselberg/KommuneKredit/DK]

*(See attached file: Høring af eksterne parter 4-7-17.pdf)*

*(See attached file: Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).pdf)*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

### **Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (billige boliger)**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 4. juli 2017 fremsendt udkast til lov om ændring af lov om almene boliger mv. i høring.

Lovforslaget omfatter følgende tiltag, der skal gøre det muligt for kommuner og boligorganisationer at opføre og tilvejebringe flere billige boliger end i dag:

9. august 2017

Vor ref.: BRK/SNI

- Fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger.
- Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger.
- Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri.
- Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger.
- Forslag om lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger.

Etablering af udslusningsboliger er pt. muligt i almene familieboliger. Med ændringsforslaget ønskes loven ændret så også almene ældreboliger, herunder plejeboliger, kan anvendes som udslusningsboliger. Ændringen findes hensigtsmæssig i det omfang de pågældende ældreboliger er vanskelige at udleje til den oprindelige beboergruppe. Omvendt kan den oprindelige beboergruppe i ældreboliger være skrøbelig i forhold til ydre påvirkninger.

Dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger er koblet sammen med ovenstående ændring, og skadesdækningen vurderes nødvendig i det omfang nye anviste beboere medfører faktiske skader i boligerne (tab).

I forbindelse med ændring af indretningskrav henvises til tidligere høringssvar ved ændring af bygningsreglementet (BR15).

Forslaget vedrørende lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger giver ikke Landsbyggefonden anledning til bemærkning. Dog foreslås

det, at der i givet fald medtages en beskrivelse af nettoprovenuberegningen ved den nødvendige konsekvensændring af Landsbyggefondens regulativ om indbetalinger.

Der fremsendes herudover særskilt nogle tekniske bemærkninger.

Med venlig hilsen  
LANDSBYGGEFONDEN



Birger R. Kristensen



Sune Skovgaard Nielsen

# "Høringssvar – Lejernes Landsorganisation i Danmark – billige boliger".

Lejernes Landsorganisation i Danmark takker for at have fået lovforslag " Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)" i høring.

Forslaget angår forskellige tiltag for at nedsætte omkostningerne i den almene boligsektor, herunder at nybyggeri skal leve op til færre bygningsmæssige krav og at udslusningsboliger skal kunne oprettes blandt ældreboliger. Dertil kommer der en kodificering af ministeriets praksis ved afhændelse og nedrivning af almene afdelinger.

## Vedrørende ændringer i krav til boligstandard.

Lejernes Landsorganisation kan ikke støtte, at der slækkes på boligkravene. Lejerbevægelsen har historisk set kæmpet for at højne landets boligstandard, og erfaringen har været, at dette ikke sker som følge af ejerens gode hensigter, men i form af lovfæstede krav til byggeriet. Loven vil medføre at boliger fra før lovens gennemførelse vil have en højere standard end efter. Det er ikke en samfundsudvikling vi ønsker.

Det er ofte mindst omkostningstungt i det lange løb at indtænke bygningsmæssige løsninger ved opførelsen fremfor senere at foretage arbejderne. Det er billigere kun at sætte et stillads op én gang. Det virker derfor mærkværdigt at man i ældreboliger vil slække på kravene til bygningens kørestolsvenlighed.

I forhold til at ungdomsboliger ikke længere skal have selvstændigt toilet, bad og køkken, hvis kommunalbestyrelsen dispenserer, fremgår det af lovforslagets bemærkninger, at dette skyldes hensynet til boligudgifterne, og ikke hensynet til beboerne. Hensynet til beboerne bør tillægges vægt og vi bør ikke i det enogtyvende århundrede opføre ejendomme med toilet i gården eller længere ned af gangen.

Vi har forståelse for at boligudgifterne (og som følge heraf huslejen) så høj at en stor del af lejerens SU (eller anden indkomst) går til boligudgifter, men løsningen herpå bør være at lade boligstøtte og SU-satser harmonere med boligudgifterne fremfor at lade unge mennesker bo dårligere.

## Vedr. At kombinere udslusningsboliger med ældreboliger

Udslusningsboliger og ældreboliger tjener to forskellige gruppers behov. LLO forudser, at en blanding af disse to grupper kan resultere i problematiske situationer: Udslusningsboliger bruges når stærke sociale behov tilsiger det, og det er uklart hvordan disse sociale behov imødeses i ældreboliger. Samtidigt er det vanskeligt at se hvordan de ældres behov til blandt andet tryghed tilgodeses ved at indføre beboere som ikke er ældre, og som har stærke sociale behov.

Lovforslagets bemærkninger fokuserer alene på udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne, men ikke beboernes behov, eller den forventelige påvirkning lovforslaget måtte medføre hos beboerne.

Vedr. Nedrivning og afhændelse af almene boliger.

LLO finder det positivt at den nuværende praksis kodificeres, ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn.

Vi er dog ikke tilfredse med, at både afhændelse og salg kan ske imod de berørte beboeres protester (et flertal af lejerne i boligafdelingen). De berørte beboere bør beslutte deres egen skæbne, og gives vetoret i disse sager. Der bør ligeledes stilles krav til at beboerne får klarhed over hvilke erstatningsboliger, der tilbydes, således at beslutningen er udtryk for en rationel afvejning af sin nuværende og eventuelt kommende boligsituation, og denne kan foretages på et så oplyst grundlag som muligt.

Vi finder endvidere at begrundelsen for "at give et socialt område et løft" (jf. den foreslåede § 27, stk. 3, og § 28 stk. 3) et upræcist kriterium, som man kan frygte vil blive brugt vilkårligt.

På den baggrund kan LLO ikke støtte de nævnte dele af lovforslaget i sin nuværende form.

Med venlig hilsen  
Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd  
Landsformand.







## De private sociale tilbud

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Emdrupvej 115 A 5. etage  
2400 København NV

Tlf. nr. +45 7023 3400  
E-mail: los@los.dk  
CVR nr. 15906987

[www.los.dk](http://www.los.dk)

Emdrup, den 9. august 2017

### **Høring vedr. lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)**

LOS – De private sociale tilbud takker for muligheden for at afgive høringssvar til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.). Lovændringen medfører ændring af reglerne vedrørende anvisningsretten, således at reglerne bliver mere fleksible til et mere krævende udlejningsmarked. Høringssvaret er inddelt i bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovændringen.

#### *Fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger*

##### **§ 59, stk. 1, 1. pkt.**

Det foreslås, at kommunalbestyrelserne underlægges mere fleksible regler i forhold til dispositioner over almene boliger jf. bekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v. § 59, stk. 1, 1. pkt. jf. § 51, stk. 1. Lovændringen indebærer, at kommunalbestyrelserne ikke tildeles en fjerdedel af ledige almene boliger til brug for kommunens anvisningsret. Kommunalbestyrelserne anvender uforholdsmæssige mange ressourcer på at opretholde disse boliger, herunder udbetaling af husleje, i den mellemliggende periode, hvor boligen ikke benyttes. Ved at kunne vælge op til en fjerdedel af de ledige boliger til kommunal anvisning, vil man kunne tilrettelægge kommunalbestyrelserne varierende behov for ledige boliger. LOS finder, at lovændringen er positiv i forhold til at kunne tilegnes de egentlige marked. Det må forventes, at det overskydende beløb kan anvendes til andre hensigtsmæssige tiltag.

#### *Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger*

##### **§ 63**

Ifølge almenboliglovens § 63 kan en almen boligorganisation indgå aftale med en kommunalbestyrelse om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, hvor personer med støtte efter §§ 107 eller 110 kan flytte ud i en mere selvstændig foranstaltning. Grundet den kommunale forpligtelse til at dække udgifter til tomleje i almene ældreboliger foreslås det, at almene boligorganisationer kan stille de omtalt almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen som udslusningsboliger. Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at almene ældreboliger ejet af kommunen ligeledes kan anvendes som udslusningsboliger.

Det angives i forslagens bemærkninger, at anvendelse af almene ældreboliger til udslningsboliger er betinget af, at der er efterspørgsel på udslningsboliger. Det fremgår dog ikke af bemærkninger, hvorledes denne vurdering foretages med henblik på ændring af boligernes status til udslningsboliger eller ændres tilbage på baggrund af efterspørgsel på ældreboliger til ældre og personer med handicap jf. almenboliglovens § 55, stk. 6. LOS mener, at borgere med betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer har bestemte støttebehov, som ikke nødvendigvis kan tilgodeses i ældreboliger. Personkredsen omfatter borgere fra 18 år jf. servicelovens §§ 107 og 110, hvorfor ældreboliger ikke kan formodes at være gavneligt for borgeres personlige udvikling og socialudvikling med alderstilsvarende medmennesker. Det er LOS' opfattelse, at anvendelse af almene ældreboliger til udslningsboliger vil afhjælpe kommunalbestyrelsernes økonomi, men vil ikke tilgode borgernes udviklingspotentiale.

#### *Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger*

### **§ 78**

I henhold til almenlejelovens § 78 skal lejere behandle det lejede forsvarligt, eftersom kommunalbestyrelsen kun afholder udgifterne i forbindelse med istandsættelse af almene boliger ved fraflytning. Det foreslås, at kommunerne kan afholde udgifterne til indsættelse af almene plejeboliger løbende, idet skader er forvoldt af lejere med psykisk eller funktionsnedsættelse eller særlige problemer, hvilke forhindre den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Baggrunden for lovforslaget udgør, ifølge ministeriet, et sammenfald mellem målgruppen for længerevarende botilbud efter servicelovens § 108 og målgruppen for almene plejeboliger.

LOS skal fremhæve, at Ankestyrelsens principalafgørelse 72-14 netop påpeger, at der er borgere, som ikke kan rummes i udlejningsboliger efter almenboligloven – men derimod kun kan tilgodeses i et botilbud efter servicelovens § 108. Det fremgår af notat om visitation til boformer efter servicelovens §§ 107 og 108 samt til ældre- og handicapboliger efter almenboligloven, at boliger etableret efter almenboligloven ikke samtidig kan være botilbud efter servicelovens §§ 107-108. LOS skal derfor bemærke, at borgere bliver placeret i botilbud bl.a. på den baggrund, at borgeren ikke er i stand til at påtage sig de forpligtigelser og udnytte de rettigheder, som følger af et almindeligt lejehold.

LOS mener, at idet kommuner tildeles muligheden for at afholde udgifterne til istandsættelsesarbejde i almene i et løbende leje forhold, præcis på den baggrund at persongruppen ikke kan leve op til at behandle det lejede forsvarligt, bør denne persongruppe ikke være lejere i en almen bolig – men derimod tilbydes en anden foranstaltning, som kan varetage borgerens støttebehov korrekt og forsvarligt. Forslaget indebærer, at kommunerne vil fratage borgere de lejeretlige forpligtigelser, som er afgørende for vurderingen af, hvorvidt borgeren skal visiteres til et længerevarende botilbud eller støtte i eget hjem. LOS finder forslaget særligt bekymrende, da kommunerne kan tilbyde borgere med betydelig nedsat psykisk og fysiske funktionsevne eller særlige sociale problemer en plejebolig, trods at borgeren har behov for massiv støtte, hvilket kan resultere i at borgeren kontinuerligt forvolder skade på borgerens individuelle bolig samt fælles boligarealer og adgangsarealer. Finder kommunen det økonomisk fordelagtigt at tilbyde borgeren en plejebolig, til forskel fra et længerevarende botilbud efter servicelovens § 108, kan man antage, at borgeren ikke bliver tilbudt den foranstaltning, som pågældende lovmæssigt er berettiget til. Dette understøttes af bemærkningerne til forslaget: *"Forslaget vil formentlig medføre, at almene plejeboliger i øget omfang vil blive anvendt som botilbud til den nævnte personkreds i stedet for botilbud efter servicelovens § 108."* LOS mener, at vedtagelsen af dette forslag vil kunne medføre omgåelse af servicelo-

vens regler om at tilbyde borgere med et længerevarende botilbudsophold for at dække borgernes behov, hvor man ikke kan dække disse på anden vis. Kommunernes besparelser på dette område må ikke blive udsalgsgivende for, om borgernes tilbydes den korrekte støtteform.

Det fremgår af høringsbrevet, at styrelsen ikke forventer at lovforslaget vil medføre økonomiske konsekvenser for private virksomheder. LOS er ikke af samme opfattelse, men vurderer derimod, at forslaget vil medføre store konsekvenser for de private botilbud. Dette understøttes af ovenstående bemærkning om, at anvendelsen af almene plejeboliger vil øges til trods for anbringelse efter servicelovens § 108.

Med venlig hilsen

Michael Graatang  
Direktør

Anne Rugholt  
Juridisk konsulent



Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

HØRINGSSVAR

Dato:	8. august 2017
Kontor:	Sekretariatet
Sagsbeh.:	MNS

**Høringssvar vedr. udkast til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.  
(Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslningsboliger i almene ældreboliger,  
forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)**

Hermed fremsender Rådet for Etniske Minoriteter svar på ovenstående høring.

Rådet for Etniske Minoriteter er positivt indstillet overfor forslaget, særligt den del af lovforslaget, der adresserer kommunernes behov for bedre og mere fleksible muligheder for at skaffe billige boliger til borgere med lav betalingsevne. Landets kommuner har i de seneste år været under et betydeligt pres for at finde egnede boliger til de mange nyankomne flygtninge, og dette har resulteret i, at mange flygtninge har opholdt sig længe i midlertidige boliger. Rådet har tidligere i høringssvar til lov om ændring af blandt andet lov om almene boliger i 2016 (L 665 af 8. juni 2016 (Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge, styrket virksomhedsrettet integrationsprogram)) udtalt, at det er overordentlig vigtigt at finde en permanent bolig til de mange nye borgere hurtigst muligt. Rådet anbefalede i den forbindelse, at der lægges en klar plan for at få flygtninge i permanente boliger, fordelt rundt i forskellige boligområder i byerne, så man sikre de bedste betingelser for en vellykket integration også på lang sigt. Med det fremsendte forslag er der efter Rådets mening givet kommunerne bedre muligheder for at kunne finde egnede permanente boliger, også til denne gruppe, hvilket vil gavne integrationsprocessen for den enkelte flygtning.

Med venlig hilsen

Yasar Cakmak

Formand for Rådet for Etniske Minoriteter

9. august 2017

### **Høring over udkast til lov om ændring af almene boliger mv. (billige boliger)**

Rådet takker for høringen af 4. juli 2017.

Rådet for Socialt Udsatte har ligesom en lang række andre aktører på området, boligorganisationer m.fl. længe efterlyst politisk handling i forhold til den markante og stigende mangel på billige boliger, som borgere på de laveste ydelser kan betale. Derfor kvitterer Rådet for, at regeringen med lovforslaget anerkender, at der eksisterer et problem med mangel på billige boliger – og at der er behov for lovgivningsmæssige tiltag, som kan bidrage til at afhjælpe problemet.

Dernæst må Rådet dog understrege, at en væsentlig årsag til problemet med mangel på boliger, som borgere på lave ydelser mv. kan betale, er de reformer af bl.a. kontanthjælpssystemet, som er blevet gennemført de seneste år, og som har fattiggjort en stadig større del af befolkningen. Blandt andet har kontanthjælpsloftet bevirket, at flere borgere har mistet deres vigtige boligstøtte. Det er veldokumenteret, at en stadigt større gruppe af borgere står uden et tilstrækkeligt indtægtsgrundlag i forhold til at kunne dække et minimumsbudget efter danske standarder – og dét grundlæggende problem forsvinder ikke med mindre justeringer af almenboligloven.

Rådet er desuden bekymret for, om de foreslåede ændringer kan få uheldige konsekvenser for den almene sektor, som ideelt set bør udgøres af mangfoldige boligområder, hvor der hverken er en overvægt af ressourcestærke familier eller en overvægt af socialt udsatte grupper. Det er afgørende, at der ikke opstår "fattigdomsboligområder", hvor borgere, som er blevet fattiggjorte af beskæringer i deres ydelsesgrundlag, klumpes sammen, fordi kommunen visiterer en meget høj andel af fattige beboere til de pågældende boliger.

For så vidt angår de konkrete elementer i lovforslaget, har Rådet følgende bemærkninger:

Rådet er i udgangspunktet positivt indstillet overfor at øge mulighederne for at anvende tomme almene ældreboliger til fx udslusningsboliger. Her er det dog helt afgørende, at der følger den nødvendige sociale støtte med – og at der gennem dialog med nabolaget samt evt. andre beboede ældreboliger i nærheden sikres et miljø, hvor socialt udsatte oplever at være velkomne.

For så vidt angår ændringsforslagene i forhold til anvisning påpeger Rådet, at der ikke blot skal være fleksibilitet i ordningen for kommunen, men også for den fraflyttede. Det er ikke

hensigtsmæssigt, hvis ændringerne medfører, at fraflyttende, som måske i forvejen er mindrebemidlede, kommer til at hænge på huslejen længere, end de har gjort med de hidtidige regler – med risiko for gældssætning til følge.

I forhold til forslaget om udvidede muligheder for at kunne dække evt. skader, som en beboer har foretaget i en almen plejebolig, mener Rådet, at det bør fremgå direkte af lovens bemærkninger, at ændringen ikke må anvendes som begrundelse for, at en borger ikke får tilbudt et § 108-botilbud – hvis det er et § 108-botilbud, som borgeren i virkeligheden har mest brug for. Det skal fortsat altid være en konkret, individuel vurdering, som lægger til grund for afgørelsen.

I forhold til forslaget om, at ministeren kan godkende afhændelse af almene boliger med henblik på byudvikling, er Rådet bekymret for, hvad dette vil betyde for de beboere, som bor i de pågældende almene boliger. Nybyggede boliger er oftest væsentligt dyrere end eksisterende boliger. Det bør understreges i lovforslaget, at beslutningen om evt. afhændelse altid skal ske under hensyn til de beboere, som bor i de pågældende almene boliger – og at der som minimum bør være sikkerhed for, at de pågældende beboere får adgang til andre boliger til den samme husleje, hvis en almen boligblok afhændes.

Med venlig hilsen



Jann Sjursen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

06.08.2017

Edvard Thomsens Vej 14

2300 København S

## Høringssvar fra SAND – De Hjemløses Landsorganisation

### ***Udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)***

Indledningsvis skal vi udtrykke stor tilfredshed med at man fra politisk hold erkender det problematiske i, at der bliver færre og færre betalbare boliger, specielt for socialt udsatte mennesker.

I forhold til det fremsendte lovforslag som vedrører såvel unge, ældre som hjemløse har vi alene nedenstående kommentarer:

Vi skal bemærke, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere i lovforslaget, at en kommunes udvidede muligheder for at kunne dække skader foretaget af en beboer i en almen plejebolig, *ikke må give kommunerne ret til* alene at henvise en borger til en § 108-plads - i stedet for en almen plejebolig. Vi skal her referere til Ankestyrelsens principafgørelse om, at den kommunale risiko for omfattende istandsættelseskrav forhindrer anvisning til almen plejebolig.

Endvidere skal vi bemærke, at det i lovforslaget bør tydeliggøres, at det i forbindelse med godkendelse af afhændelse af almene boliger med henblik på byudvikling, skal de berørte borgere anvises boliger til en betalbar husleje.

Selvom vi udtrykker glæde over fokus på billige eller betalbare boliger, så må vi også samtidig sige, at det er vores store håb at den foreslåede lovgivning kun er 1. ste trin ud af flere i en reel løsning af problemstillingen med de manglende billige boliger og stigende huslejer i den eksisterende boligmasse.

Der er tale om meget væsentlig problemstilling, hvor alm. borgere og især udsatte borgere i stigende grad fratages muligheder for at skaffe sig en rimelig og betalbar bolig.

I den sammenhæng kunne vi foreslå, at man skelede til udenlandske erfaringer, hvor man kræver at nybyggede udlejningsbyggerier skal have mindst 20% af lejlighederne med en husleje som lavindkomstgrupperne kan betale. Herved får



man en blandet boligmasse i den enkelte blok, som sikrer både billige boliger og social mangfoldighed.

I forhold hjemløsheds bekæmpelse, er der blandt politikere stor begejstring for "Housing first" metoden. Den er dog ofte vanskelig at realisere bl.a. på grund af manglende betalbare boliger og i den sammenhæng kunne vi foreslå, at private udlejere underlægges samme regler om kommunal anvisningsret som almennyttige byggerier er underlagt.

De stigende huslejer i det private byggeri, specielt i storbyerne, er en anden og meget væsentlig problemstilling i relation til de manglende betalbare boliger.

Den sidste regulering af lejelovgivningen har virkelig givet boligejerne herunder pensionskasser et yderligere incitament til at gennemføre store upopulære og relativt unødvendige ombygninger og moderniseringer.

For os at se, er der tale om **kapitalspekulation i en modernisering af boligmarkedet** med den konsekvens at antallet af betalbare boliger svinder voldsomt.

Da der allerede er sket meget skade med de mange moderniseringer og et modsvar herpå må være at lade boligsikring og § 34 støtte stige i takt med huslejestigningerne.

Med venlig hilsen

**SAND - De hjemløses Landsorganisation**

Ole Skou  
Sociolog. & Cand.jur.

De hjemløses landsorganisation  
Sundholmsvej 34, st.  
2300 København S.  
Tlf. 4073 3537  
[os@sandudvalg.dk](mailto:os@sandudvalg.dk)

**SAND.**  
De hjemløses landsorganisation

## Hiva Awaz Sindhi

---

**Fra:** Socialchefforeningen <fsd@socialchefforeningen.dk>  
**Sendt:** 1. august 2017 14:03  
**Til:** TBST Almenbolig  
**Cc:** Hiva Awaz Sindhi; Rita Munk  
**Emne:** Høringssvar - FSD - billige boliger  
**Vedhæftede filer:** Høring af eksterne parter 4-7-17.PDF; Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).PDF

Pga. ferie har FSD ikke mulighed for at afgive høringssvar inden for fristen.

---  
Med venlig hilsen  
Lena Milo

FSD Sekretariatet  
Foreningen af kommunale social-, sundheds- og arbejdsmarkedschefer i Danmark (FSD)

----- Original besked -----  
Emne: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)  
Dato: 2017-07-04 13:29  
Afsender: Marianne Ellen da Silva Teixeira <mds@tbst.dk>  
Modtager:

Hermed fremsendes høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Marianne da Silva

\_Chefsekretær\_

TRAFIK-, BYGGE- OG BOLIGSTYRELSEN  
DANISH TRANSPORT, CONSTRUCTION AND HOUSING AUTHORITY  
Edvard Thomsens Vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800

e-mail: mds@tbst.dk

www.tbst.dk [1]

Links:

-----  
[1] <http://www.tbst.dk/>

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

TEKNIQ  
Paul Bergsøes Vej 6  
2600 Glostrup  
Telefon 4343 6000  
Telefax 4343 2103  
teknik@teknik.dk  
www.teknik.dk

**Høring om udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.  
(billige boliger)**

8. august 2017

Ref JES  
jes@teknik.dk  
Dir 77411560

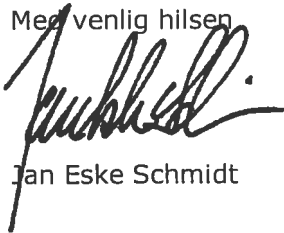
Tak for det i høring fremsendte udkast.

hnh

Udkastet giver ikke TEKNIQ anledning til bemærkninger.

Side 1/1

Med venlig hilsen



Jan Eske Schmidt

## Hiva Awaz Sindi

---

**Fra:** Marianne Fuglsang Bennedsgaard - MFU <MFU@atp.dk>  
**Sendt:** 8. august 2017 10:28  
**Til:** TBST Almenbolig  
**Cc:** Hiva Awaz Sindi; Rita Munk  
**Emne:** Høringssvar - Udbetaling Danmark - billige boliger  
**Vedhæftede filer:** Høring af eksterne parter 4-7-17.PDF; Høringsversion - forslag om ændring af almenboligloven (billig boliger).PDF; signaturbevis.TXT

Att.: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Jeg henviser til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens høringsbrev af 4. juli 2017.

For god ordens skyld kan jeg oplyse, at Udbetaling Danmark ikke har bemærkninger til det fremsatte lovforslag.

Venlig hilsen  
Marianne Fuglsang Bennedsgaard

Udbetaling Danmark · Holstebro  
Jurist · Tilskud, Lån og Garantier  
Direkte nummer +45 48 31 56 41 · Mobil +45 27 10 34 50  
E-mail MFU@ATP.DK

ATP · Kongens Vænge 8 · 3400 Hillerød  
Telefon +45 70 11 12 13 · [www.atp.dk](http://www.atp.dk) · CVR-nr. 43405810  
Følg ATP Koncernen på Facebook · LinkedIn

Oplysningerne i denne e-mail kan være fortrolige og er udelukkende beregnet til brug for de oven for angivne personer eller virksomheder. Vi gør opmærksom på, at udbredelse, omdeling eller kopiering af oplysningerne efter omstændighederne er forbudt. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejltagelse, bedes du meddele det til afsenderen og derefter slette den. På forhånd tak.

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira [mailto:[mds@tbst.dk](mailto:mds@tbst.dk)]  
Sendt: 4. juli 2017 13:29  
Emne: Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger)

Hermed fremsendes høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (billige boliger).

Marianne da Silva  
Chefsekretær

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Danish Transport, Construction and Housing Authority  
Edvard Thomsens Vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800  
e-mail: [mds@tbst.dk](mailto:mds@tbst.dk)  
[www.tbst.dk](http://www.tbst.dk)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

almenbolig@tbst.dk

cc: hias@tbst.dk og rimu@tbst.dk

8. august 2017 · pt

## Ældre Sagens høringssvar til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (billige boliger)

Ældre Sagen takker for muligheden for at indgive høringssvar til lovændring af lov om almene boliger mv. Vi har følgende kommentar vedr. lovforslagets nr. 13:

**13. I § 110, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:**

*"Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan dog i særlige tilfælde beslutte, at kravet om indretning for kørestolsbrugere fraviges."*

Den foreslåede ændring begrundes bl.a. med følgende tekst:

*Når en kommune i dag ønsker at opføre ældre- eller plejeboliger til personer med psykisk handicap, er der krav om, at boligerne skal være indrettet til at kunne akkommodere kørestolsbrugere. Baggrunden herfor er, at boligerne skal udlejes til fysisk svækkede ældre og personer med fysisk og/eller psykisk handicap, eksempelvis til yngre personer med handicap. Ved plejeboliger forstås almene ældreboliger, hvor der hører servicearealer til den samlede bebyggelse, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2.*

*Det vurderes, at de særlige indretningskrav for kørestolsbrugere fordyrer etableringen af nye billige almene ældre- og plejeboliger. Det vurderes, at færre krav til indretning kan bidrage til at billiggøre opførelsen af ældre- og plejeboliger. Disse boliger vil kunne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede og derfor ikke er afhængige af, at boligerne er særligt indrettet for bevægelseshæmmede.*

*Formålet med ændringsforslaget er at give kommunerne et større råderum i forhold til indretning af ældreboliger, herunder plejeboliger, når boligerne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede og derfor ikke afhængige af de særlige faciliteter for bevægelseshæmmede.*

*Forslaget giver kommunerne bedre mulighed for at afstemme boligernes indretning med beboernes behov, hvilket kan give en mere effektiv ressourceanvendelse samt billigere almene ældre- og plejeboliger.*

Begrundelsen er, at det kan billiggøre byggeriet og give besparelser både til kommune og stat. Ældre Sagen fraråder denne lempelse af kravene til indretning af nybyggeri af ældre- og plejeboliger. Det er formentlig korrekt, at det vil kunne give en vis besparelse ved nybyggeri af ældre- og plejeboliger. Men besparelsen er helt kortsigtet og vil medføre en række uhensigtsmæssige konsekvenser.

Det er naturligvis ikke alle ældre, der er bevægelseshæmmede ved indflytning i ældre- og plejeboliger (om end det må formodes, at en stor andel er). Det kan fx være ældre, der lider af demens, men ikke nødvendigvis er fysisk svækkede. Men mange i denne gruppe vil formentlig i løbet af deres ophold i ældre- og plejeboligen blive yderligere svækket, også fysisk. Hvis de på et


tidspunkt bliver bevægelseshæmmede og evt. kørestolsbrugere, men er flyttet ind i en bolig, der ikke er indrettet til fx kørestolsbrugere, vil de skulle flytte bolig. Det vil ofte være en stor belastning for meget svækkede ældre at skulle flytte bolig, herunder vænne sig til nye omgivelser, nyt personale etc. Det går ud over livskvaliteten og vil kunne svække helbredet yderligere for beboeren. Derved kan det også give udgifter til mere pleje og behandling.

Derfor er det mest hensigtsmæssigt for alle parter (beboere, personale, pårørende og i længden også for kommunen), at alle ældre- og plejeboliger fra starten er indrettet for bevægelseshæmmede. Det vil også – i længden – give mere fleksibilitet for kommunen, at alle (og ikke kun nogle) ældre- og plejeboliger er indrettet for bevægelseshæmmede.

Det anføres også i bemærkningerne, at boligerne som følge af tilgængelighedskravene er større end ellers. Men ældre- og plejeboliger skal også have en vis størrelse af hensyn til, at personalet har plads nok at arbejde på, så arbejdsmiljøet bliver tilfredsstillende. Det er også i beboernes interesse, at personalet har gode arbejdsforhold – det vil alt andet lige føre til bedre pleje, færre konflikter etc. Helt overordnet set mener vi også, at det er en glidebane at begynde at slække på tilgængelighedskravene af kortsigtede økonomiske hensyn.

Ældre Sagen skal derfor opfordre til ikke at lempe på kravet om, at alle ældre- og plejeboliger skal være indrettet til bevægelseshæmmede. Det er en kortsigtet besparelse, der vil kunne koste livskvalitet, og formentlig i længden heller ikke giver en økonomisk besparelse – måske endda tværtimod.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup  
Adm. direktør