

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Notat  
BO0102-00010  
20-08-2017

## Høringsnotat

### Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 4. juli 2017 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. Høringsfristen udløb den 9. august 2017.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Ankestyrelsen, BL - Danmarks Almene Boliger, Danske Handicaporganisationer, Danske Studerendes Fællesråd, KL, KommuneKredit, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte og SAND De Hjemløses Landsorganisation.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Dansk Byggeri, Danske Ældreråd, Finans Danmark, Socialchefforeningen (FSD), TEKNIQ og Udbetaling Danmark.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advo-

kater, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Danske arkitektvirksomheder, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, OK-Fonden, Psykiatrifonden, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind og Socialpædagogernes Landsforbund.

#### 4. Øvrige høringssvar

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ikke modtaget høringssvar fra høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste.

### **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalget.

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

Rådet for Etniske Minoriteter og LOS støtter forslaget.

Rådet for Socialt Udsatte er bekymret for forslaget om fleksibel anvisning til almene familieboliger "fattigdomsboligområder", fordi kommunen visiterer en meget høj andel af fattige beboere til de pågældende boligafdelinger. Rådet bemærker endvidere, at fleksibiliteten ikke må føre til, at fraflyttende borgere kommer til at betale husleje længere end efter hidtidige regler.

BL – Danmarks Almene Boliger (BL) finder forslaget overraskende, fordi det er vanskeligt at se, at forslaget løser udfordringer, som ikke allerede

kan løses med de ngældende regler. Derudover bemærker BL, at ændringsforslaget 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.

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. Endvidere foreslår KL, at der udarbejdes et paradigme for et samarbejde om anvisningen, der trækker på de gode erfaringer fra de store kommuner.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil samlet bemærke, at kommunal anvisning til almene familieboliger er et meget væsentligt redskab for kommunerne til at løse boligsociale problemer i kommunen. Der er mulighed for, at kommuner og boligorganisationer frit kan aftale anvisningens omfang og indhold, dog således at kommunerne har ret til minimum hver fjerde ledige familiebolig. Denne aftalefrihed benyttes i vidt omfang i landets kommuner. Der kan både være tale om anvisning i videre omfang end hver fjerde ledige familiebolig eller mindre omfang, eller der kan være aftalt anvisning til bestemte typer boliger, f.eks. boliger med lav husleje. De boliger, som kommunen ikke anviser til, udlejes af boligorganisationen som hovedregel efter venteliste.

Med forslaget udvides kommunernes ret til anvisning, således at de har ret til at vælge de ledige familieboliger, som bedst matcher de boligsociale problemer, som kommunen skal løse. Retten til anvisningen begrænses dog til højst en fjerdedel af de ledige familieboliger. Der er fortsat mulighed for, at kommuner og boligorganisationer kan aftale kommunal anvisning af ledige familieboliger i større eller mindre omfang, end hvad kommunen har ret til efter loven.

I forhold til bekymringen for, at kommunernes øgede anvisningsret skal føre til fattigdomsproblemer i boligafdelinger, som kommunen anviser en høj andel til, fremgår det af lovforslagets bemærkninger, at den kommunale anvisning i hvert enkelt tilfælde skal ske på baggrund af en vurdering af de boligsøgende behov og beboersammensætningen i den afdeling, der anvises til. Kommunerne er således forpligtede til at sørge for, at anvisningen er forenelige med en fortsat balanceret beboersammensætning i den pågældende afdeling.

Flere høringssvar udtrykker bekymring for, at kommunernes udvidede anvisningsret vil føre til øget tomgang, dvs. ledige boliger, hvor der ikke bor nogen.

Når en beboer ønsker at fraflytte sin bolig, skal han meddele dette til boligorganisationen, og han har 3 måneders opsigelse. Når beboeren fraflytter sin bolig, skal den synes og istandsættes med henblik på genudlej-

ning. I denne perioden står boligen tom, uden at det kan betragtes som tomgang. Boligorganisationen skal søge at udleje boligen så hurtigt som muligt, efter boligen på ny er klar til indflytning.

I det udkast til lovforslag, som har været sendt i høring, blev det foreslået, at boligorganisationen en gang om måneden meddeler kommunen de familieboliger, som bliver ledige. Kommunen skulle herefter have 5 hverdage til at beslutte, hvilke boliger de ønskede at anvende til kommunal anvisning, dog ikke mere end hver fjerde ledige familiebolig. Den kommunale beslutning om anvisning og boligorganisationens udlejning af boliger, som ikke anvendes til kommunal anvisning, skulle forløbe parallelt med, at boligerne blev fraflyttet, synet og istandsat.

Ovenstående procedure skulle finde anvendelse, når kommunen gør brug af sin ret til at anvise op til en fjerdedel af de ledige familieboliger, og der således ikke foreligger en aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Kommuner og boligorganisationer har desuden fortsat mulighed for at aftale et andet omfang af anvisningen og andre procedurer.

Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering, at ovenstående procedure i almindelighed vil kunne lade sig gøre, uden at boligen bliver udlejet på et senere tidspunkt end det ellers ville kunne ske. Der vurderes således ikke være øget tomgang forbundet med forslaget.

KL's høringssvar af 14. august 2017 og efterfølgende dialog har imidlertid klargjort, at KL er bekymret for, at den månedlige underretning om ledige boliger vil forsinke genudlejningen og føre til øget tomgang i boligerne. KL er på den baggrund blevet tilsendt et notat indeholdende de dele af lovforslaget, der er relevant for fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger men justeret, så boligorganisationen løbende underretter kommunen om ledige boliger i stedet for en gang om måneden.

KL tager i sit uddybende svar af 18. august 2017 forslaget om at give kommunen ret til anvisning af op til en fjerdedel af de ledige boliger til efterretning under forudsætning af, at reglen om, at kommunens ret til hver fjerde ledige bolig, opretholdes. Derudover anbefaler KL, at forslaget om at give kommunen 5 hverdage til at beslutte, om de ønsker en given bolig til anvisning, ikke indføres, da den bliver alt for dyr for kommunerne.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har fastholdt ændringen af almenboliglovens § 59, stk. 1, således at kommunen får ret til "op til en fjerdedel af de ledige boliger" i stedet for "hver fjerde ledige bolig". Muligheden for at aftale anvisning i større eller mindre omfang, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2 opretholdes uændret. Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at forslaget fra KL om at beskrive to anvisningsmodeller i loven, som kommunerne kan vælge imellem, ikke er hensigtsmæssig. Loven skal angive det mest vidtgående anvisningsomfang, som kommunen har

ret til, suppleret af muligheden for at aftale anvisning af større eller mindre omfang.

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har ændret bemærkningerne til forslaget, således at boligorganisationen ikke samlet skal underrette kommunen om ledige boliger en gang om måneden, men skal gøre dette løbende efterhånden som lejeaftalerne opsiges. Herved reduceres risikoen for øget tomgang. Ligeledes vil Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen undlade at regulere den tid, kommunen har til at tage stilling til, om den ønsker at anvise til en given bolig.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vil endvidere i samarbejde med KL og BL – Danmarks Almene Boliger udarbejde et eller flere paradigmer for anvisningsaftaler mellem kommuner og boligorganisationer med henblik på at sikre så smidigt og effektivt et samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer som muligt.

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

BL og KL støtter forslaget.

Danske Handicaporganisationer (DH) bemærker, at årsagen til at etablere flere udslusningsboliger skal klargøres i bemærkningerne til lovforslaget. 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. Rådet for Socialt Udsatte er positivt indstillet over for forslaget, men bemærker, at den sociale støtte skal følge med, og at der skal sikres et miljø, hvor socialt udsatte er velkomne.

LLO og LOS bemærker, at det ikke er hensigtsmæssigt at kombinere udslusningsboliger med ældreboliger, som de mener tjener forskellige formål. LOS mener, at fokus i lovforslaget er på udlejningsvanskeligheder frem for de to borgergruppers behov.

KommuneKredit har bemærket, at KommuneKredit har finansieret en række almene ældreboliger og alene kan finansiere ældreboliger, som ejes og drives af kommuner og regioner, jf. almenboliglovens § 119. De antager derfor, at såfremt der indgås aftale om midlertidig udlejning som udslusningsboliger, kræver dette ikke indfrielse af de pågældende lån i KommuneKredit i den midlertidige udlejningsperiode.

Ankestyrelsen bemærker, at efterspørgslen efter ældre- og plejeboliger er afhængig af den enkelte kommunes kriterier for tildeling. Forslaget indebærer en risiko for, at nogle kommuner vil stramme op på kriterierne for tildeling af en ældre- eller plejebolig, således at den berettigede person-

kreds til ældre- og plejeboliger vil blive mindre. Ankestyrelsen gør endvidere opmærksom på, at de mener udslusningsboliger er midlertidige boliger, som ikke kan sidestilles med botilbud for borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse, som de mener det fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslaget. Ankestyrelsen bemærker endvidere til de specielle bemærkninger, at lejekontrakten er tidsbegrænset, hvilket er i konflikt med at borgere skal flytte inden for den 2-årige periode.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal på baggrund af høringssvarene her til samlet bemærke, at formålet med forslaget er at udvide kommunernes mulighed for at oprette udslusningsboliger for borgere, der har behov for en sådan bolig, så disse også kan omfatte ledige almene ældreboliger. Det er en forudsætning, at der ikke er efterspørgsel efter boligerne fra den berettigede personkreds for ældre- og plejeboliger. Der er således ikke med dette lovforslag lagt op til, at kommunerne skal ændre kriterierne for tildeling af en ældre- eller plejebolig.

Med forslaget skabes der mulighed for, at ældre- og plejeboliger, som der aktuelt ikke er behov for, kan udlejes som udslusningsboliger. Det forudsætter, at kommunen vurderer, at der blandt deres borgere er personer, som opfylder betingelserne og har behov for at blive anvist en udslusningsbolig.

Ældreboliger, som anvendes som udslusningsboliger, er fortsat mærket som ældreboliger. Ældreboliger belånt med lån fra KommuneKredit behøver derfor heller ikke, at få indfriet de pågældende lån, mens boligen udlejes som ældrebolig.

En udslusningsbolig er ikke en midlertidig bolig. Boligen udlejes med en lejekontrakt efter almenlejeloven, men kommunen kan godkende visse begrænsningen i lejerettighederne i op til 2 år fra udlejningen påbegyndes, jf. lovforslagets specielle bemærkninger. Efter perioden på op til 2 år fortsættes udlejningen af boligen på normale lejevilkår. Kommunen skal drage omsorg for at anvise borgere til udslusningsboliger, der med social støtte og indsats forventes at kunne klare sig selv i egen bolig efter perioden på op til 2 år. Når det af de specielle bemærkninger fremgår, at udlejer efter anmodning fra kommunen kan opsige en lejer med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en boform efter serviceloven til rådighed, er der ikke tale om at sidestille de to tilbud. Det drejer sig om den situation, hvor en borgers behov ændrer sig eller er blevet vurderet forkert ved anvisningen af udslusningsboligen, således den pågældende ikke kan bo i en udslusningsbolig, og i stedet er berettiget til at bo i en boform efter serviceloven. Det bemærkes, at det er en betingelse for optagelse i en udslusningsbolig, at den pågældende umiddelbart forud har ophold i et botilbud efter servicelovens §§ 107 eller 110.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at lejekontrakten er tidsubegrænset, og at kommunalbestyrelsen ved anvendelse af ældreboliger som udslningsboliger skal overveje, om den pågældende også på længere sigt passer ind i bebyggelsen.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

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

KL støtter ændringsforslaget om indretning af ældreboliger.

BL, LLO og Ældre Sagen bemærker, at ændringsforslaget om fravigelse af kravet om adgang for kørestolsbrugere i alt nybyggeri, på kort sigt kan give besparelser, men vil medføre merudgifter på længere sigt, f.eks. ved at en borgers behov ændrer sig, således at borgeren får brug for en tilgængelig bolig med plads til plejepersonale. BL påpeger, at renoveringer støttet af Landsbyggefonden gennem de seneste 10 år har renoveret mere end 10.000 boliger, som er gjort tilgængelige for bevægelseshæmmede borgere. Ældre Sagen ønsker at fastholde de nuværende bestemmelser for indretning af ældreboliger.

Også Danske Handicaporganisationer (DH) er imod ændringsforslaget om fravigelse af krav om indretning til kørestolsbrugere, og mener, at det går imod samfundsudviklingen på handicapområdet. DH påpeger desuden, at der er et stridsspørgsmål i forhold til principperne i FN's Handicapkonvention. DH bemærker endeligt, at unge med handicap skal have adgang til ungemiljøer, hvorfor det understreges, at tilgængelighed skal indtænkes, når der oprettes fællesfaciliteter i ungdomsboliger.

BL bemærker i forhold til ændringsforslaget med indretning af ungdomsboliger, at ungdomsboliger med fællesarealer har udlejningsvanskeligheder i forhold til dem, der har eget køkken og bad. BL vurderer, at ændringsforslaget på sigt kan medføre omkostninger på grund af tomgangsleje.

Danske Studerendes Fællesråd og LLO er positive over for ændringsforslaget om at lempe på indretningskravene for ungdomsboliger. Danske studerendes Fællesråd bemærker, at ændringsforslagets ordlyd kan fortolkes som en dispensationsmulighed, som går imod hensigten om at gøre det nemmere at opføre ungdomsboliger med fælles bad, toilet og køkken. LLO bemærker, at argumentet bag ændringsforslaget er af hensyn til boligudgifterne fremfor hensynet til beboerne.

KL bemærker, at forslaget vedr. ungdomsboliger kun vil have effekt, hvis man samtidig ændrer reglerne for boligstøtte, så beboere i ungdomsboli-

ger uden selvstændigt køkken fremover får ret til boligstøtte. KL foreslår derfor også reglerne for boligstøtte ændret som anført.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal på baggrund af høringssvarene om indretning af ungdomsboliger samlet bemærke, at ændringsforslaget vil gøre det muligt for kommunerne at bygge billigere ungdomsboliger, der vil være til gavn for borgere med behov for en ungdomsbolig. Forslaget vil øge fleksibilitet for kommunerne og vil bidrage til at fremme udbuddet af mindre og billigere ungdomsboliger, der vil være til gavn for borgere, der har behov for en billig ungdomsbolig.

For så vidt angår Danske Studerendes Fællesråd og LLO høringssvar om indretning af ungdomsboliger, fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at formålet med ændringsforslaget er at samle reglerne vedrørende indretning af ungdomsboliger i almenboligloven. Herudover åbnes mulighed for, at kommunen kan godkende at flerrums ungdomsboliger indrettes med adgang til fælles køkken, bad og toilet. Ændringsforslaget ændrer ikke på kommunens rolle, fordi kommunen i forvejen ved tilsagn til nybyggeri tager stilling til, hvorvidt der skal være fællesfaciliteter eller ej.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har anmodet Beskæftigelsesministeriet om et bidrag på baggrund af KL's høringssvar. Beskæftigelsesministeriet har oplyst følgende:

"Af hensyn til målretningen af ydelsen finder Beskæftigelsesministeriet det hensigtsmæssigt at fastholde udgangspunktet om, at stille krav om selvstændigt køkken som betingelse for at der kan ydes boligstøtte. Dog bemærkes det, at der i øjeblikket pågår overvejelser om forsøgsvis at lempe reglerne for de frikommuner, som deltager i frikommunenetværket om billige boliger og fleksible boligløsninger. Det indgår således i et lovforslag, som i øjeblikket er i ekstern høring, et forslag om, at der kan etableres kollektive bofællesskaber i almene ungdomsboliger efter samme regler som gælder for almene familieboliger i lov om almene boliger m.v. Det samme lovforslag om frikommunenetværk indeholder desuden et forslag om, at der kan ydes boligstøtte til personer, som anvises til et kollektivt bofællesskab etableret i almene ungdomsboliger. Disse boliger vil – ligesom ungdomsboligerne etableret i medfør af lovforslaget om ændring af lov om almene boliger mv. (billige boliger) ikke have et selvstændigt køkken, men beboerne skal derimod dele køkken med andre beboere. Det bemærkes, at der vil være tale om særlige situationer idet, det er en betingelse, at de pågældende personer anvises til kollektive bofællesskaber, og at det især vil dreje sig om tilfælde, hvor storbykommu-



ner har svært ved at finde andre passende boliger til de pågældende persongrupper. ”

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal på baggrund af høringssvarene om indretning af ældreboliger samlet bemærke, at ændringsforslaget vil gøre det muligt for kommunerne *i særlige tilfælde* at opføre nye, billige almene ældre- og plejeboliger ved at undlade at stille krav om særlig indretning for kørestolsbrugere, som i dag fordyrer etableringen af almene ældre- og plejeboliger.

En beslutning om at fravige krav om indretning af ældre- eller plejeboliger for kørestolsbrugere skal ske under hensyntagen til kommunens samlede behov for ældre- og plejeboliger og den eksisterende forsyning med ældre- og plejeboliger i kommunen. Det bliver dermed op til kommunerne at vurdere, hvilke behov, der er i kommunen med udgangspunkt i borgerens boligbehov. Dertil kommer, at ændringsforslaget vil give kommunerne bedre mulighed for at ommærke eksisterende familieboliger til ældreboliger, der skal anvendes til borgere, der ikke har behov for, at boligerne er indrettet til brug for kørestolsbrugere. Det vurderes, at indholdet af ændringsforslaget er i overensstemmelse med Danmarks forpligtelser efter FN's konvention om rettigheder for personer med handicap.

Ældreboliger, som ikke er indrettet for kørestolsbrugere, vil derfor kunne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede, og derfor ikke afhængige af, at boligerne er særligt indrettet. Ændringsforslaget giver dermed kommunerne større råderum til at afstemme boligernes indretning med borgernes behov, hvilket giver en mere effektiv ressourceanvendelse samt billigere almene ældre- og plejeboliger.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

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

KL støtter forslaget.

BL bemærker, at det på den ene side er logisk, at kommunen - og ikke den enkelte borger med nedsat funktionsevne - må bære det økonomiske ansvar også i en plejebolig. På den anden side er det meget vigtigt, at denne 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. Det anføres i

den forbindelse, at der allerede i dag er boligafdelinger, der har udfordringer med beboere med psykiske lidelser, som ikke får den fornødne støtte.

Rådet for Socialt Udsatte bemærker, 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.

LOS udtrykker bekymring for, at forslaget kan medføre omgåelse af servicelovens regler om kommunernes pligt til at tilbyde borgere med behov herfor plads i et botilbud efter servicelovens § 108. LOS anfører i den forbindelse, at borgere bliver placeret i botilbud bl.a. på den baggrund, at den pågældende ikke er i stand til at påtage sig de forpligtelser og udnytte de rettigheder, som følger af et almindeligt lejeforhold. LOS finder derfor, at denne persongruppe ikke bør være lejere men derimod tilbydes en anden foranstaltning, der kan varetage borgerens støttebehov korrekt og forsvarligt. LOS antager således, at et tilbud om en almen plejebolig vil medføre, at borgeren ikke bliver tilbudt den foranstaltning, som den pågældende lovmæssigt er berettiget til.

Også SAND De Hjemløses Landsorganisation bemærker, at muligheden for kommunal dækning af skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger ikke må blive udslagsgivende for kommunernes valg af botilbud.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil samlet bemærke, at der i meget vidt omfang er sammenfald mellem målgruppen for længerevarende botilbud efter servicelovens § 108 og målgruppen for almene plejeboliger. Dog kan enkelte målgrupper for botilbud efter servicelovens § 108 ikke i stedet tilbydes en almen bolig.

Afgørende for valget af bolig/botilbud til en person med permanent behov for service og pleje m.v. efter serviceloven er således ikke tilbuddets retsgrundlag – det vil sige, om der er tale om almene plejeboliger eller om botilbud efter servicelovens § 108.

Derimod er det afgørende, at tilbuddets bemanding og indretning er egnet for den pågældende borger. På disse punkter kan botilbud efter de to regelsæt være fuldstændig identiske. Det er således udtryk for en fejlagtig antagelse, når der i høringssvarene gives udtryk for, at der ikke kan tilbydes den rette hjælp og støtte i almene plejeboliger.

For så vidt angår BL's bemærkning om beboere med psykiske lidelser, som ikke får den fornødne støtte, bemærkes, at der kan være tale om borgere, hvis psykiske lidelse ikke er varig, og som derfor ikke har behov

for længerevarende eller permanent ophold i specialiserede tilbud. Der kan også være tale om borgere, der ikke har ønsket at modtage et tilbud om behandling eller optagelse i et specialiseret tilbud til den pågældende gruppe.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at høringssvarene har givet anledning til en tydeliggørelse i lovforslagets bemærkninger om, at der skal ske en konkret og individuel vurdering af, hvilket tilbud en borger har behov for.

Danske Handicaporganisationer (DH) opfordrer til, at det overvejes, om ordningen kan udbredes til andre almene boligformer, da dette vil øge udbuddet af relevante boliger for borgere med de beskrevne funktionsnedsættelser.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at ordningen kun er rettet mod lejere, der er visiteret til en plejebolig, hvor deres særlige behov kan dækkes på grund af tilbuddets indretning og bemanning. Det er ikke tanken, at den relevante målgruppe i stedet skal kunne anvises en almen familiebolig, hvor disse særlige behov ikke kan dækkes. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

LOS anfører, at lovforslaget vil have store økonomiske konsekvenser for de private botilbud, hvis forslaget fører til, at almene boliger i stigende omfang vælges frem for botilbud efter servicelovens § 108.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ikke er muligt at forudse i hvilket omfang borgere måtte blive anvist en almen plejebolig i stedet for et botilbud efter serviceloven, lige som det ikke er muligt at forudse, om borgere som følge af ændringen vil blive flyttet fra et botilbud til en almen plejebolig. Det må imidlertid forventes, at ændringen primært vil få betydning for kommunernes valg af regelsæt ved opførelse af nyt byggeri. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

## **5. Afhændelse af almene boliger ved bypolitiske hensyn**

BL – Danmarks Almene Boliger har vanskeligt ved umiddelbart at vurdere omfanget af anvendelsen af den nye mulighed for at godkende salg af almene boliger med henblik på byudvikling, men understreger, at det er afgørende, at beslutninger om salg træffes i beboerdemokratiet.

LLO – Lejernes Landsorganisation finder, at boligafdelingen bør godkende beslutning om salg af almene boliger, ligesom de berørte lejere før beslutningen bør have klarhed over, hvilke erstatningsboliger, der tilbydes.

Endvidere finder LLO, at kriteriet "at give et socialt område et løft" ved godkendelse af henholdsvis salg og nedrivning er et upræcist kriterium.

Rådet for socialt udsatte og SAND De Hjemløses Landsorganisation udtrykker bekymring for, hvad udvidelsen af muligheden for at godkende salg af almene boliger med henblik på byudvikling kan betyde for de beboere, som bor i de pågældende boliger. De pågældende beboere bør som minimum få adgang til en anden bolig med samme husleje, hvis de almene boliger afhændes.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan oplyse, at beslutning om salg af almene boliger efter almenboliglovens § 27 træffes af boligorganisationens øverste myndighed. Lejerne i boligerne, som sælges, bliver som udgangspunkt boende i deres bolig, og deres lejeforhold reguleres fremover efter lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene med de undtagelser, som fremgår af almenboliglovens § 27 a. Om lejefastsættelsen kan det oplyses, at hvis den leje, der opkræves efter lov om leje eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene (privat udlejning) er højere end den leje, der opkræves på afhændelsestidspunktet, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Denne regulering afbrydes, hvis den regulerede leje overstiger den leje, der kan opkræves efter lov om leje eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Disse regler er gældende og ændres ikke med lovforslaget.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan endvidere oplyse at kriteriet 'at give et socialt udsat boligområde et løft' efter praksis forudsætter, at boligområdet på de parametre, som definerer ghettoområder efter almenboliglovens § 61 a, afviger væsentligt fra gennemsnittet, uden det dog er en forudsætning, at boligområdet opfylder betingelserne for at være et ghettoområde. Herudover skal salget eller nedrivningen af de almene boliger indgå i en godkendt helhedsplan, som vurderes at være egnet til at løse områdets sociale problemer.

Landsbyggefonden foreslår, at der i lovforslaget medtages en beskrivelse af den betaling boligorganisationen skal foretage til Landsbyggefonden af et provenu ved salg af almene boliger (nettoberregningen) efter Landsbyggefondens regulativ om indbetalinger, herunder de nødvendige konsekvensændringer i dette.

Efter gældende regler opgør Landsbyggefonden en andel af et evt. netto-provenu, som skal indbetales til Landsbyggefonden. Opgørelsen foretages, så der sker en fordeling af midlerne mellem boligorganisationens og Landsbyggefonden, som svarer til den fordeling, der ville ske af de likvide midler, hvis boligerne var forblevet almene i hele deres levetid.

Der er medtaget en beskrivelse af de gældende regler og de nødvendige konsekvensændringer af Landsbyggefondens regulativ om indbetalinger til Landsbyggefonden i bemærkninger til lovforslaget.



## Bilag 1

Høringsliste vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.:

Advokatrådet

Advokatsamfundet

Akademisk Arkitektforening

Alzheimerforeningen

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Ankestyrelsen

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd

ATP-ejendomme

BAT-Kartellet

Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger

BOSAM

Byfornyelsesrådet

Byggeskedefonden

Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse

Byggesocietetet

Bygherreforeningen i Danmark

Center for Boligsocial Udvikling

Danmarks Lejerforeninger

Dansk Byggeri

Dansk Energi

Dansk Erhverv

Dansk Fjernvarme

Dansk Socialrådgiverforening

Dansk Ungdoms Fællesråd

Danske Advokater

DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd)

Danske arkitektvirksomheder

Danske Handicaporganisationer

Danske Regioner  
Danske Studerendes Fællesråd  
Danske Udløjere  
Danske Ældreråd  
Datatilsynet  
Den Danske Dommerforening  
Det Centrale Handicapråd  
DI  
Ejendomsforeningen Danmark  
Finans Danmark  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI  
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer  
Foreningen Danske Revisorer  
Foreningen til boliger for ældre og enlige  
Forsikring og Pension  
Frivilligrådet  
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen  
Håndværksrådet  
KL, Kollegiekontorerne i Danmark  
Kommunekredit  
Kommunernes Revision – BDO  
Landdistrikternes Fællesråd  
Landsbyggefonden  
Landsforeningen Ældre Sagen  
Lejernes Landsorganisation i Danmark  
LOS  
OK-Fonden  
Psykiatrifonden  
Rådet for Etniske Minoriteter  
Rådet for Socialt Udsatte  
SAND De hjemløses Landsorganisation

SBH

SBi/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)

Selveje Danmark

SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

Sind

Socialchefforeningen

Socialpædagogernes Landsforbund

TEKNIQ

Udbetaling Danmark