

UDKAST

Fremsat den {FREMSAT} af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

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.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016, som ændret ved § 45 i lov nr. 628 af 8. juni 2016, § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, § 1 i lov nr. 389 af 26. april 2017 og § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 27 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Afhændelse af almene boliger, der efter stk. 2 forudsætter godkendelse af transport-, bygnings- og boligministeren, kan finde sted:

- 1) ved økonomiske vanskeligheder, hvor en boligafdeling ikke kan videreføres,
- 2) ved permanente udlejningsvanskeligheder, når andre løsningsmuligheder har været undersøgt og fundet uegnede,
- 3) for at give et socialt udsat boligområde et løft eller
- 4) af hensyn til udvikling af et byområde.”

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

2. I § 28 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Nedrivning af almene boliger, efter stk. 2, 2. pkt., kan finde sted:

- 1) ved byggetekniske problemer,
- 2) for at give et socialt udsat område et løft eller
- 3) ved udlejningsvanskeligheder.”

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

3. I § 58 c ændres ”samt afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4,” til: ”, afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4, og afgørelser om kommunens afholdelse af istandsættelsesudgifter efter § 74 a”.

4. I § 59, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres ”indtil hver fjerde” til: ”op til en fjerdedel af de”.

5. I § 63, *stk. 1*, ændres ”jf. stk. 2.” til: ”jf. stk. 3.”

6. I § 63 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

”*Stk. 2.* Den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslningsboliger, jf. *stk. 3*, hvis der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.”

Stk. 2 og 3 bliver herefter *stk. 3* og 4.

7. I § 64, *stk. 2, 3. pkt.* indsættes efter ”Bestemmelserne i”: ”§ 63, *stk. 2–4*, ”

8. Efter § 74 indsættes:

”§ 74 a. Kommunalbestyrelsen kan afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i lov om leje af almene boliger.”

9. Efter § 80 f indsættes:

”§ 80 g. Almene boligorganisationer indbetaler nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. efter § 27, *stk. 2* til landsdispositionsfonden.”

10. § 89, *stk. 3*, erstattes ”og e” med: ”, e og g”.

11. I § 95, *stk. 2*, ændres ”§§ 80 a-e,” til: ”§ 80 a-e og g.”

12. I § 109, *stk. 4*, indsættes efter 1. pkt.:

”Hver ungdomsbolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fælles toilet, bad og køkken.”

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.”

4. juli 2017

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger
 - 2.1.1. Gældende regler
 - 2.1.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 2.2. Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger
 - 2.2.1. Gældende regler
 - 2.2.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 2.3. Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri
 - 2.3.1. Gældende regler
 - 2.3.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 2.4. Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger
 - 2.4.1. Gældende regler
 - 2.4.2. Ministeriets overvejelser og forslag
 - 2.5. Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger
 - 2.5.1. Gældende regler
 - 2.5.2. Ministeriets overvejelser og forslag.
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Indledning

Den almene boligsektor skal tilvejebringe billige boliger, så kommunerne kan løse boligsociale problemer. Den almene boligsektor skal samtidig tiltrække en bred gruppe af befolkningen for at undgå ghettoisering. Den almene boligsektor bygger på en decentraliseret beslutningsmodel, hvor

kommunerne styrer omfanget af tilsagn til nyt alment byggeri. Hensynet bag strukturen er, at kommunerne og boligorganisationerne i kraft af deres lokalkendskab er bedst til at vurdere det lokale boligbehov.

En række kommuner har efterlyst bedre og mere fleksible muligheder for at skaffe billige boliger til borgere med lav betalingsevne. Regeringen og KL har derfor i fællesskab gennemført et analysearbejde om barrierer for tilvejebringelse af billige almene boliger. Der er i arbejdet identificeret en række områder, hvor reglerne kan indrettes anderledes, så kommunerne får bedre muligheder for at billiggøre nybyggeriet og bruge de eksisterende boliger bedre. Det er bl.a. i forhold til anvisningsretten, krav til nybyggeriet, mulighed for at etablere udslusningsboliger m.v.

Regeringen og KL er enige om, at kommunerne i de kommende år skal fortsætte med at bidrage til den omstilling af velfærdssamfundet, som er nødvendig for at sikre stadig bedre offentlig service inden for stramme økonomiske rammer. Målet er en offentlig sektor, hvor opgaveløsningen i højere grad tager udgangspunkt i borgernes og virksomhedernes behov frem for i bureaukratiske regler og myndighedsgrænser.

Formålet med lovforslaget er med afsæt i aftale mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018 at gennemføre en række konkrete tiltag, der vil gøre det muligt for kommuner og boligorganisationer at opføre og tilvejebringe flere billige almene boliger end i dag – til gavn for de borgere, der har behov for en billig bolig.

Lovforslaget omfatter ændringsforslag inden for følgende områder:

- 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
- Afhændelse af almene boliger ved bypolitiske hensyn

2. Lovforslagets indhold

2.1. *Fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger*

2.1.1. *Gældende regler*

Almene familieboliger udlejes som hovedregel efter ventelister, jf. § 51, stk. 1 i lov om almene boliger m.v. Ventelisteprincippet gælder dog ikke for de almene familieboliger, der er omfattet af den kommunale anvisningsret. Det vil sige, at den kommunale anvisningsret til almene boliger går forud for såvel den almindelig venteliste som oprykningsventelisten i en boligorganisation.

En almen boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1. Der skal være tale om et påtrængende behov for de boligsøgende, som kan begrunde at anvise de pågældende forud for boligsøgende på ventelisten.

Endelig kan en boligorganisation indgå en aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen

og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens ledige boliger som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f. eks. boligernes størrelser, beliggenhed og husleje.

Kommunalbestyrelsens anvisning skal i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen skal på baggrund heraf anvise boligen til den ansøger, som vurderes at have størst behov.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 1, betaler kommunalbestyrelsen tomgangslejen fra det tidspunkt, hvor en ledig bolig stilles til rådighed for en kommune og frem til tidspunktet, hvor boligen udlejes. Kommunen garanterer endvidere for, at boligtageren opfylder de kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen i forbindelse med fraflytning. Hvis en kommune får stillet en bolig til rådighed, som den ikke ønsker at benytte, lader kommunen boligen gå tilbage til boligorganisationen.

Såfremt en kommune ikke ønsker at benytte en bolig, som den tidligere har valgt til kommunal anvisning, betaler kommunen boligafgiften frem til det tidspunkt, hvor boligen udlejes til anden side, dog ikke længere end det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Efter almenboliglovens § 59 stk. 3, finder ovenstående regler tilsvarende anvendelse i forhold til almene ungdomsboliger.

2.1.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Det kan konstateres, at kommunerne anvender almenboliglovens anvisningsret meget forskelligt. Tal fra landsbyggefondens huslejerregister for 2015 viser, at over 20 pct. af ledige almene familieboliger i hovedstadsområdet anvises af kommunen til boligsøgende. I Syddanmark og Nordjylland er den tilsvarende andel boliger, der anvises af kommunen, henholdsvis 6,0 pct. og 3,4 pct.

Nogle kommuner finder, at den eksisterende anvisningsmodel, hvorefter en kommune har ret til indtil hver fjerde ledige familiebolig, er for ufleksibel og medfører, at anvisningsretten og boligmassen ikke kan udnyttes optimalt.

Kommunerne peger på, at der ofte ikke er overensstemmelse mellem de boliger, som en kommune får stillet til rådighed og de boligsøgendes behov i forhold til boligstørrelse og husleje. Efter de gældende regler kan en kommune og en boligorganisation i fællesskab forsøge at håndtere sådanne ubalancer mellem tilgangen af ledige boliger til kommunal anvisning og boligbehovet ved at indgå en aftale, der kan supplere reglen om at stille indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Det er tilfældet i de store byer. I Aalborg Kommune har kommunalbestyrelsen indgået en aftale med boligorganisationer om specifikt at få stillet ledige ungdoms- og familieboliger til flygtninge med en husleje under 3.500 kr. inkl. forbrug til rådighed. I Odense Kommune afholdes månedlige møder med boligorganisationer, hvor der aftales en fordeling af boligerne med henblik på at sikre overensstemmelse mellem boligsøgende og de boliger, som kommunen kan anvise til. Københavns Kommune har en udlejningsaftale med sektoren. Hovedaftalen indgås mellem Københavns Kom-

mune og BL – Danmarks Almene Boligers lokale kreds og suppleres med individuelle aftaler med de enkelte boligorganisationer.

Kommunerne anfører imidlertid, at muligheden for at indgå sådanne aftaler med boligorganisationerne varierer meget.

Et andet problem, som er rejst af kommunerne, vedrører kommunernes frist for at melde tilbage til boligorganisationerne i forbindelse med vurdering af en ledig bolig til anvisning. Typisk har en kommune kort tid (1 eller 2 dage) til at vurdere, om den kan bruge den bolig, som boligorganisationen stiller til rådighed. Som konsekvens heraf sendes mange boliger tilbage, idet kommunen ikke vil risikere at skulle betale tomgangsleje for boliger, som den ikke ønsker at anvise en boligsøgende til. Udgangspunktet for den kommunale anvisning er, at kommunen betaler lejen fra det tidspunkt, boligen er til rådighed, og indtil den faktiske udlejning finder sted.

Det foreslås at ændre reglerne om den kommunale anvisningsret med det formål at forbedre kommunernes mulighed for at løse påtrængende boligsociale problemer i kommunen og samtidig sikre en bedre udnyttelse af kommunernes anvisningsret og den almene boligmasse. Med forslaget får en kommune ret at vælge op til en fjerdedel af de ledige boliger til kommunal anvisning, hvilket vil give en bedre balance mellem kommunernes behov for boliger i forhold til størrelser og husleje, og de boliger de har anvisningsret til. Herudover får kommunen ret til minimum 5 hverdage til at melde tilbage til boligorganisationen, hvilket ledige boliger kommunen ønsker anvisningsret til.

Den gældende bekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v. vil som følge heraf blive ændret, således at en boligorganisation inden en aftalt dato i hver måned meddeler kommunen, hvilke boliger som er opsagt, og hvornår boligerne kan forventes at stå til rådighed for kommunalbestyrelsen til anvisning. Kommunen har herefter 5 hverdage til at melde tilbage til boligorganisationen, hvilke boliger de ønsker at råde over. Kommunen kan dog ikke råde over mere end en fjerdedel af de ledige boliger.

2.2. Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger

2.2.1. Gældende regler

Efter § 63 i almenboligloven 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.

En udslusningsbolig er en bolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige botilbud eller på forsorgshjem efter §§ 107 eller 110 i lov om social service. Det er muligt med kommunalbestyrelsens godkendelse at aftale visse afvigelser fra de almindelige lejevilkår i almene boliger i en periode på højst 2 år, jf. § 4, stk. 3, i lov om leje af almene boliger. Samtidig ydes lejeren en godtgørelse, der dækker forskellen mellem den boligleje og andre pligtige pengeydelse, som lejeren betaler boligorganisationen, fratrukket den beregnede individuelle boligstøtte og den egenbetaling lejeren tidligere betalte i midlertidige botilbud efter §§ 107 eller 110 i serviceloven, jf. bekendtgørelse nr. 718 af 19. juni 2013 om refusionsbeløb til leje i udslusningsbolig.

2.2.2. Ministeriets overvejelser og forslag

I de senere år har nogle kommuner oplevet udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger, hvilket har påført kommunerne udgifter til betaling af tomgangsleje.

Kommunalbestyrelsen står for anvisningen af borgere til almene ældreboliger, jf. § 54 i almenboligloven. Som følge heraf dækker kommunen tomgangslejen og de kontraktmæssige forpligtelser ved lejerens fraflytning fra ældreboligen, jf. almenboliglovens § 54, stk. 4. En kommune betaler boliglejen fra det tidspunkt, den pågældende ældrebolig er til rådighed, og indtil udlejning sker. Der er ikke fastsat regler om, hvor længe en kommune skal dække tomgangslejen i almene ældreboliger. Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan dog aftale, at anvisningen af boligerne overgår til den almene boligorganisation, jf. almenboliglovens § 55, stk. 1.

Den kommunale forpligtelse til at dække udgifter til tomgangsleje i almene ældreboliger skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen skal drage omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 105, og kommunalbestyrelsens kompetence til at yde tilsagn om støtte til etablering af almene ældreboliger ved nybyggeri eller ombygning, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-4. Ved tilsagnet skal kommunalbestyrelsen vurdere behovet for boligerne for at sikre, at udbuddet af almene ældreboliger er afstemt med lokale behov for sådanne boliger. Ved tilsagnet træffer kommunen beslutning om antallet af boliger, deres størrelse, indretning, beliggenhed og huslejeniveauet under hensyn til, at ældreboligerne kan påregnes udlejet til ældre og personer med handicap.

Med henblik på at afhjælpe de udlejningsvanskeligheder, som nogle kommuner oplever med almene ældreboliger, og samtidig sikre en bedre udnyttelse af boligmassen, foreslås det, at almene boligorganisationer kan stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen som udslusningsboliger. Det foreslås endvidere, at en kommunalbestyrelse kan beslutte, at almene ældreboliger ejet af kommunen ligeledes kan anvendes som udslusningsboliger.

Det er en betingelse, at der ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds, men derimod efterspørgsel efter udslusningsboliger. Det foreslås, at en kommunalbestyrelse kan beslutte, at boligerne ved øget efterspørgsel efter ældreboliger på ny kan udlejes som almene ældreboliger.

I en kommende skrivelse vil kommunalbestyrelser og boligorganisationer endvidere blive vejledt om forhold, som har betydning for at afhjælpe de udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger, som visse kommuner oplever, jf. nedenfor.

I tilfælde af midlertidige udlejningsvanskeligheder kan almene ældreboliger lejes ud til en anden personkreds, indtil det på ny er muligt at leje dem ud til ældre og personer med handicap, jf. almenboliglovens § 55, stk. 6.

Endvidere kan en boligorganisation med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje ledige almene ældreboliger som almene familie- eller ungdomsboliger svarende til de regler, der gælder for udlejningen af disse boliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7. Ved ledighed af boligerne kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

I tilfælde af permanente udlejningsvanskeligheder kan en kommunalbestyrelse og en almen boligorganisation aftale at ommærke ældreboligerne til almene familie- eller ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1 nr. 6 og § 4, stk. 1, nr. 6. Det er en betingelse, at der er efterspørgsel efter de ommærkede boliger. I henhold til de gældende regler kan ældreboliger ejet af en kommune eller en selvejende ældreboliginstitution dog ikke ommærkes, da en kommune og en selvejende ældreboliginstitution ikke kan eje og drive almene familie- og ungdomsboliger.

Hvis ommærkning af de ledige ældreboliger ikke er en løsning på udlejningsvanskelighederne, giver almenboligloven desuden mulighed for at afhænde boligerne til anden side eller alternativt at nedrive boligerne. Afhændelse og nedrivning af almene boliger forudsætter imidlertid både kommunalbestyrelsens og transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2, og § 28, stk. 1 og 2. Afhændelse eller nedrivning af almene ældreboliger, som er ejet af en kommune eller en region, skal dog ikke godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og kan meddele de påbud m.v., som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der fastsat herfor, jf. almenboliglovens § 164 og 165.

Hvis der er vedvarende udlejningsproblemer i en ældreboligafdeling, er boligorganisationen som led i forsvarlig økonomistyring forpligtet til at håndtere problemet for at undgå unødige økonomisk tab. Det ligger ligeledes inden for kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse i samarbejde med boligorganisationen at søge en løsning på ubalancen.

En boligorganisation skal varetage sine interesser og kan ikke påtage sig en uforsvarlig økonomisk risiko ved f. eks. at aftale en ommærkning af almene ældreboliger til familieboliger, uden at der er den fornødne efterspørgsel efter det pågældende boliger.

2.3. Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri

Der er pr. 1. juli 2017 gennemført ændringer af indretningskravene i bygningsreglementet, som kan medvirke til at billiggøre det almene boligbyggeri (nybyggeri og om- og tilbygninger). Det drejer sig om ændring af krav til affaldshåndtering i etagebyggeri, ændring af krav om opbevaringsplads i etageboligbyggeri og afskaffelse af krav om elevator ved ombygning i boligbyggeri.

2.3.1. Gældende regler

Ungdomsboliger

Kravene til boligers indretning følger af bygningsreglementet, hvoraf det fremgår, at en bolig udover beboelsesrum skal indrettes med køkken, bade- og WC-rum, jf. kapitel 3.3.1, stk. 2 i bygningsreglementet. Seneste ændring af bygningsreglementet præciserer, at funktionskravet er opfyldt, når der er adgang til fælles køkken, bade- og WC-rum i kollegie-, ungdoms- og institutionsboliger, hvor flere beboere deler faciliteterne.

For almene familieboliger og ældreboliger gælder, at disse som udgangspunkt skal være indrettet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb til spildevand, jf. almenboliglovens § 109, stk. 2, og § 110, stk. 2. For at opnå boligstøtte er det et krav, at sådanne indretningskrav er opfyldt, jf. § 9, stk. 1, i lov om individuel boligstøtte.

Der er ikke i almenboligloven fastsat krav til udformning, indretning m.v. af almene ungdomsboliger, men det fremgår af § 113 i almenboligloven, at transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om bl.a. udformning og indretning af ungdomsboliger. Lovens § 113 er udmøntet i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., hvori det fremgår af § 16, at almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, skal have selvstændigt toilet og bad samt køkken eller kogeniche. Det har hidtil været praksis, at almene ungdomsboliger opført som enrumsboliger kan have adgang til fælles toilet, bad og køkken. Efter gældende

regler kan indretningskravene kun fraviges i forbindelse med ombygning af eksisterende bygninger, men ikke ved nybyggeri af ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger.

Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte at fravige disse indretningskrav ved ombygning af eksisterende bygninger, jf. § 16, stk. 2, i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., hvori det fremgår af § 16, forudsat de almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fælleskøkken, jf. § 16, stk. 3, i støttebekendtgørelsen. Det betyder, at kravene er identiske med de krav, som i dag gælder ved ombygning af eksisterende bygninger til ungdomsboliger.

Ældreboliger

Krav til udformning, indretning m.v. af ældreboliger er fastsat i almenboligloven, jf. § 110, stk. 1. Ifølge almenboligloven skal almene ældre- og plejeboliger have eget toilet og bad, og boligerne skal have eget køkken. Kommunalbestyrelsen kan dog i visse tilfælde fravige kravet om, at ældreboliger forsynes med et selvstændigt køkken, jf. almenboliglovens § 110, stk. 2 i almenboligloven.

Det fremgår videre af almenboligloven, at almene ældreboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap. Desuden skal boligernes adgangsforhold og indretning være egnede for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. Såfremt byggeriet er med trapper, etableres også elevator.

I ældre- og plejeboliger, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, kan en kommunalbestyrelse dog i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ikke installeres elevator, jf. § 110, stk. 4 i almenboligloven.

Indretningskrav til ældre- og plejeboliger, herunder adgang for kørestolsbrugere og gangbesværede, fremgår endvidere af vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. fra 1997, udarbejdet af den tidligere Bygge- og Boligstyrelsen i et samarbejde mellem Socialministeriet, Direktoratet for Arbejdstilsynet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune. Vejledningen vedrører indretning af nybyggede ældreboliger for fysisk plejekrævende m.v.

2.3.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Kommuner og boligorganisationer har peget på, at der er statslige krav til indretning af og renovering af almene ungdoms- og ældreboliger, som kan virke unødigt fordyrende for nybyggeri. Med forslagene udmøntes den del af aftalen indgået mellem regeringen og KL for 2018 om kommunernes økonomi for 2018, som vedrører forenkling af indretningskravene i almenboligloven.

Ungdomsboliger

Formålet med ændringsforslaget er 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. Som konsekvens heraf vil kravene i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. vedrørende indretning af flerrums ungdomsboliger med køkken, bad og toilet blive ophævet.

Ændringsforslaget vil gøre det muligt at bygge billigere ungdomsboliger, idet udgifter til indretning af en ungdomsbolig med selvstændigt toilet, bad og køkken udgør en relativ stor del af anskaffelsessummen.

Det vil herefter være op til den enkelte kommune at beslutte indretningen af nyopførte ungdomsboliger ud fra lokal efterspørgsel og behov. Forslaget vil således give kommunerne mulighed for at beslutte, om nyopførte ungdomsboliger skal være forsynet med et selvstændigt køkken/kogenicke, bad og toilet, eller om der skal være adgang til fællesfaciliteter. Det gælder, uanset om boligerne opføres som enrum- eller flerrumsboliger. Kravene til indretning af almene ungdomsboliger vil med forslaget følge de samme krav, som i dag gælder ved ombygning af eksisterende bygninger til ungdomsboliger. Forslaget vil give øge fleksibilitet for kommunerne og vil bidrage til at fremme udbuddet af mindre og billigere ungdomsboliger.

De seneste 5 år er der opført 20 almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken og/eller bad og toilet. Dette svarer til under 1 pct. af nye almene ungdomsboliger. En relativ stor del af anskaffelsessummen for ungdomsboliger er forbundet med etableringen af selvstændigt køkken, bad og toilet. Den begrænsede anvendelse af muligheden for at opføre ungdomsboliger med adgang til fælles køkken, bad og toilet vurderes at hænge sammen med, at kommunerne ikke er opmærksomme på, at efter de gældende regler er der i dag sådanne muligheder ved ombygning.

Ældreboliger

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.

Almenboligloven giver kommunalbestyrelsen og regionsrådet mulighed for i særlige tilfælde at beslutte, at almene ældreboliger ikke indrettes med eget køkken, hvis det skønnes, at beboerne ikke vil kunne gøre brug heraf. Med forslaget udvides kommuners og regioners mulighed for at fravige indretningskrav til også at omfatte indretning af ældreboliger i de særlige tilfælde, hvor boligerne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede. Beslutningen skal ske under hensyntagen til kommunens behov for ældre- og plejeboliger.

Det fremgår af § 25, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at friplejeboliger etableret ved ombygning eller nybyggeri skal opfylde kravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Med ændringsforslaget får leverandører af friplejebolig den samme fleksibilitet i forhold til indretning af boligerne.

Det vurderes endvidere, at forslaget 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.

2.4. Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger

2.4.1. Gældende regler

Lejere i almene plejeboliger er omfattet af lov om leje af almene boliger med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf.

Efter almenlejelovens § 78 skal lejeren behandle det lejede forsvarligt. Hvis lejeren forvolder skade som følge af uforsvarlig adfærd, er lejeren erstatningspligtig. Dette gælder uanset skadens art, og uanset hvornår denne konstateres og udbedres. Erstatningspligten vedrører således ikke kun fraflytningsstandsættelse, men også udbedring af skader i løbet af lejeperioden.

Efter almenboliglovens § 54, stk. 1, udøver kommunalbestyrelsen anvisningsretten til almene ældreboliger, herunder plejeboliger.

I forlængelse af kommunens anvisningsret garanterer kommunen efter § 54, stk. 4, for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning. Derimod garanterer kommunen ikke for udgifter til skader, der skal udbedres i lejeperioden. Sådanne udgifter må udlejer søge inddrevet hos lejeren og om nødvendigt skride til ophævelse ved manglende betaling.

Kommunens garantiforpligtelse for udgifter til istandsættelse ved fraflytning har til formål at sikre den almene boligorganisation eller den selvejende almene ældreboliginstitution mod at lide tab som følge af fraflytterens manglende betalingsevne. Den indebærer derimod ikke en forpligtelse for kommunen til endeligt at afholde udgifterne til istandsættelsesarbejderne. Kommunen kan således efterfølgende gøre kravet gældende over for den fraflyttede lejer eller dennes bo.

Dette skyldes, at beboerne i almene plejeboliger som nævnt er lejere med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf, herunder pligten til at erstatte skader, der skyldes uforsvarlig adfærd fra lejers side.

I modsætning hertil er beboere i botilbud efter servicelovens § 108 ikke lejere og har derfor ikke alle de rettigheder og pligter, som lejere har. Herunder har beboere i botilbud efter servicelovens § 108 ikke samme forpligtelser til at dække skader foranlediget af udadreagerende adfærd som beboere i almene boliger.

2.4.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Det følger af aftalen af 1. juni 2017 om kommunernes økonomi for 2018, at regeringen vil søge Folketingets tilslutning bl.a. til kommunal dækning af skader forvoldt af lejere i almene boliger, hvor det skønnes, at lejerens adfærd er en hindring for at leve op til de lejermæssige forpligtigelser.

Dette skal sikre større overensstemmelse mellem reglerne for istandsættelsesudgifter i længerevarende tilbud og tilsvarende regler efter almenboligloven.

Aftalen udspringer af, at der er sammenfald mellem målgruppen for længerevarende botilbud efter servicelovens § 108 og målgruppen for almene plejeboliger. Dog kan domfældte med behov for et længerevarende tilbud kun anvises et botilbud efter servicelovens § 108. Der er imidlertid forskel på beboernes retsstilling i de to typer af tilbud, idet beboere i almene plejeboliger som nævnt er lejere i modsætning til beboere i botilbud efter servicelovens § 108.

Bl.a. på baggrund af denne forskel i beboernes retsstilling har Ankestyrelsen truffet afgørelse om, at en borger ikke kunne tilbydes en almen plejebolig med den deraf følgende risiko for store istandsættelseskrav. I en principafgørelse (72-14) har Ankestyrelsen således afgjort, at borgeren i stedet skulle have et botilbud efter servicelovens § 108, idet borgeren havde en meget lav udviklingsalder, og idet den nedsatte funktionsevne blandt andet kom til udtryk ved, at borgeren var udadreagerende og ødelagde køkken og toilet.

Ankestyrelsen har efterfølgende tilkendegivet, at det er en konkret vurdering, om borgeren kan rummes i et tilbud efter almenboligloven. Selv om en borger er omfattet af personkredsen for servicelovens § 108, vil behovene hos den pågældende efter omstændighederne godt kunne tilgodeses i et tilbud efter almenboligloven.

I denne vurdering skal blandt andet indgå tilbuddets indretning og bemanning, ligesom hensynet til stærkt udadreagerende mennesker med udviklingshæmning eller hjerneskade taler imod, at disse pålægges pligt til at erstatte skader i boligen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at tilbud i almene plejeboliger og botilbud efter servicelovens § 108 kan have ens indretning og bemanning. Også i almene plejeboliger vil der således kunne tages hånd om lejere med særlige behov, når det pågældende tilbud har den rette indretning og bemanning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet foreslår derfor at give kommunerne mulighed for at afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af lejere, med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der er en hindring for, at den pågældende kan leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i almenlejeloven.

Kommunens betaling af udgifter efter den foreslåede nye bestemmelse udløser i modsætning til en garantiforpligtelse ikke et krav fra kommunen mod lejeren. Udgiften afholdes således endeligt af kommunen.

Forslaget begrænses til at gælde for plejeboliger, da målgruppen for forslaget ikke er i målgruppen for ældreboliger uden servicearealer og tilknyttet personale.

Kommunens betalingsmulighed vil ikke blot gælde for skader på den individuelle bolig, men også for skader på fælles boligarealer og adgangsarealer. Den vil desuden gælde for skader, uanset hvor når disse konstateres og udbedres. Herved ligestilles beboerne i de to typer af tilbud i videst muligt omfang for så vidt angår erstatningskrav ved skader på boligen.

Da kommunalbestyrelsens afgørelse om at betale for udbedring af skader altid vil bero på en konkret vurdering, foreslås det desuden, at afgørelsen skal kunne indbringes for Ankestyrelsen.

2.5. Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

2.5.1. Gældende regler

2.5.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1. Omfatter ejendommen almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Almenboligloven indeholder ikke nærmere regler om, i hvilke tilfælde transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende en ansøgning om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger.

Ministeriets godkendelse forudsætter under alle omstændigheder, at boligorganisations øverste myndighed og kommunalbestyrelsen har truffet en beslutning om afhændelse af ejendommen, og at landsbyggefonden har vurderet sagen og udarbejdet en indstilling. Desuden skal afhændelsen godkendes af de involverede realkreditinstitutter og Udbetaling Danmark. Det indebærer, at alle relevante lokale aktører og økonomiske interessenter skal blive enige om afhændelsen.

Ministeriets godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til afhændelsesbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, hvorvidt afhændelsen er fagligt begrundet.

Det har igennem årene udviklet sig en fast praksis vedrørende godkendelse af ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger. Ministeriets praksis er i forhold til afhændelse af almene boliger efter § 27, stk. 2, i almenboligloven restriktiv. Den restriktive praksis skal ses i sammenhæng med, at staten har givet støtte til opførelse af de almene boliger, og at kommunerne har selvstændig kompetence til at give tilsagn til nybyggeri, som udløser yderligere statslig støtte.

Efter gældende praksis godkender ministeriet som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene boligafdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse eller hvis afhændelse i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området. Endvidere kan ministeriet godkende afhændelse i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse. Det understreges, at denne type tilladelser kun kan gives i ganske ekstraordinære sager.

2.5.1.2. Pris ved afhændelse af en afdelings ejendom

I henhold til § 27, stk. 3, i almenboligloven skal afhændelse af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund.

Sker afhændelse til en kommune eller en region, vurderes ejendommen af vurderingsmyndigheden. Overdragelsessummen må omregnet til kontantværdi ikke være lavere end den af vurderingsmyndigheden ansatte værdi. Vurderingsmyndighedens ansættelse kan af køberen og sælgeren påklages efter de regler, der er fastsat i skattestyrelsesloven.

3.5.1.3. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Ministeriets godkendelse af ansøgninger om nedrivning omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til nedrivningsbeslutningen er opfyldt, dels vurdering af om nedrivningen er sagligt begrundet.

En godkendelse af en ansøgning om nedrivning af almene boliger forudsætter i alle tilfælde, at der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, at landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den eneste løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, samt at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ministeriets vurdering af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger finder sted efter følgende 3 faglige kriterier:

- byggetekniske problemer,
- løft af socialt udsatte boligområder eller
- udlejningsvanskeligheder og deraf afledte økonomiske problemer.

Ministeriet kan i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en nedrivning, og nedrivningen vurderes at være i samfundets generelle interesse, godkende en nedrivning af almene boliger, selv om ovenstående tre faglige kriterier ikke er opfyldt. Det understreges, at denne type tilladelser kun kan gives i ganske ekstraordinære sager.

2.5.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Det foreslås, at der foretages en lovfæstelse af ministeriets praksis om afhændelse og nedrivning af almene boliger, således at de saglige begrundelser for godkendelse af ansøgninger om afhændelse og nedrivning af almene boliger klart fremgår af lovens bestemmelser.

Ændringsforslaget vil kodificere den praksis, der gennem en årrække har været anvendt for behandling af ansøgninger om afhændelse og nedrivning af almene boliger. Dog videreføres praksis ikke, for så vidt angår godkendelse i særlige tilfælde, da det ikke vurderes, at der er behov for det ud fra de hidtidige erfaringer.

Det bliver hermed gjort det klart for de lokale aktører, hvilke lovgivningsrammer der gælder, når de skal overveje projekter, som indeholder afhændelse eller nedrivning af almene boliger. Desuden styrkes den parlamentariske kontrol i forhold til ministerens godkendelsesbeføjelse.

Herudover foreslås det, at den gældende praksis for godkendelse af afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, udvides, således at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er en forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres og af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Gældende praksis har i de seneste år vist sig at være en hindring for at virkeliggøre de lokale aktørers fælles ønske om at videreudvikle eller revitalisere bestemte bydele. Flere boligorganisationer og kommuner har været nødt til at anerkende, at store byudviklingsprojekter indeholdende afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, ikke kan gennemføres. Dette problem har gjort sig gældende både i hovedstaden samt i provinsbyer. Den gældende praksis kan i virkeligheden betyde, at en mindre ejendom med almene boliger i en bymidte bliver til en uoverkommelig hindring for et omfattende byudviklingsprojekt, som kan gøre byen mere attraktivt, sikre bedre trafikforbindelser, styrke erhverv eller skabe nyt byrum og samtidig indebære, at der bliver opført nye almene boliger.

Udvikling af byområder kan bl.a. ske for at styrke bosætningen, indkomst- og erhvervsudviklingen og beskæftigelsen i området. Forslaget giver mulighed for at fjerne barrierer for byudvikling, som boligorganisationer og kommuner er enige om. Forslaget vil således give kommunerne nye værktøjer til at understøtte omdannelsesprocessen i byerne.

For at sikre at en boligorganisation ikke spekulerer i at afhænde en ejendom opført med statsstøtte med henblik på at anvende nettoprovenu til andet formål, end støtten oprindeligt er givet til, foreslås det, at nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger tilfalder landsbyggefonden, som herefter overfører midlerne til landsdispositions-fonden. Et eventuelt nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger vil således komme hele den almene boligsektor til gode og ikke den enkelte boligorganisation.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medvirker til med afsæt i aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018 at understøtte kommunernes styrings- og prioriteringsmuligheder og en bedre ressourceudnyttelse, ikke mindst gennem forslag om regelforenklinger der kan understøtte tilvejebringelse af billigere almene boliger. Nedenfor belyses de økonomiske konsekvenser for stat og kommuner af disse forslag. Først gennemgås forslagene, der retter sig mod anvendelsen af den eksisterende boligmasse, herunder fleksibel kommunal anvisningsret til familieboliger og etablering af udslusningsboliger i ældreboliger. Dernæst belyses forslagene, der understøtter tilvejebringelse af billigere almene boliger via forenkling af krav til indretningens af alment nybyggeri. Efterfølgende sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

3.1. Forslag der understøtter styrings- og prioriteringsmuligheder i anvendelsen af den eksisterende boligmasse

Forslaget om en fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger ændrer den gældende regel om, at hver fjerde ledige almene familiebolig skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, til at kommunerne får ret til at vælge op til en fjerdedel af de ledige familieboliger til anvisning.

Forslaget medfører, at alle kommuner i højere grad kan få indflydelse på, hvilke boliger de får stillet til rådighed i en boligafdeling, f. eks. særligt de små boliger, således at kommunerne fremover kan anvise boliger, der passer bedre til behovet, og at det kan ske hurtigere.

Forslaget om at indføre en tidsbegrænsning på fem hverdage for, hvor lang tid en kommune som minimum skal have til at vurdere, om de kan anvise boligen til en borger, uden at kommunen skal betale tomgangsleje, understøtter kommunens muligheder for at sikre bedre overensstemmelse mellem de boliger, den har til rådighed til anvisning og boligbehovet i kommunen.

Samlet set vil de nye anvisningsregler medføre en øget fleksibilitet for en kommune, som i højere grad vil have mulighed for bedre og hurtigere at løse påtrængende boligsociale problemer, samtidig med at boligmassen udnyttes bedre. Det vurderes ikke, at forslagene vil medføre øget tomgangsleje, idet kommunerne får bedre overblik over boligmassen.

Forslaget om etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger skønnes at medføre, at ældreboliger med markante udlejningsvanskeligheder i begrænset omfang vil blive anvendt til udslusningsboliger. Kommunerne vil reducere deres omkostninger til lejetab i forbindelse med almene ældreboliger, og samtidig frigøres et antal pladser i midlertidige botilbud og på forsorgshjem. Forslaget vil resultere i en økonomisk besparelse for kommunerne, som slår igennem i kraft af reducerede omkostninger til huslejetab og frigørelse af boliger. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne gør brug af de nye regler.

Forslaget om kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger indebærer, at kommunerne på baggrund af en konkret vurdering får mulighed for at afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer. Denne mulighed begrænses til at gælde for plejeboliger. Kommunens betalingsmulighed vil gælde for skader, uanset hvornår disse konstateres og udbedres.

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. Denne effekt skønnes ikke at påvirke de samlede kommunale udgifter til istandsættelsesudgifter. I det omfang almene plejeboliger hidtil er blevet anvendt til botilbud for personkredsen, vil overgangen til de nye bestemmelser kunne betyde en begrænset fremrykning af kommunale istandsættelsesudgifter som følge af, at de udbedres i boperioden og ikke først udløses ved fraflytning. Med forslaget imødekommes et kommunalt ønske, og der er dermed ikke fra statslig side tilsigtet kommunale merudgifter.

Forslaget om afhændelse af almene boliger ved bypolitiske hensyn indeholder henholdsvis en præcisering af reglerne for afhændelse af almene boliger samt en udvidelse af mulighederne til også at omfatte afhændelse af almene boligafdelinger, når afhændelse er en forudsætning for at gennemføre særlige byudviklingsprojekter. Endvidere foreslås, at et eventuelt nettoprovenu ved afhændelse af almene boliger tilfalder landsbyggefonden i stedet for den lokale dispositionsfond.

Forslaget om præcisering af reglerne er en kodificering af gældende praksis. Ved forslaget om afhændelsesmulighed ud fra bypolitiske hensyn vil et eventuelt nettoprovenu ved afhændelse af almene boliger tilfalder landsbyggefonden, i stedet for den lokale dispositionsfond, hvilket vil sikre, at en boligorganisation ikke kan have en utilsigtet økonomisk interesse i at afhænde økonomisk bæredygtige almene boliger. Forslaget vurderes samlet ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige, bl.a. som følge af at aktivitetsvirkningerne er modsatrettede.

3.2. Forslag til forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri (ungdoms- og ældreboliger).

Kravet om, at ungdomsboliger med flere rum skal være udstyret med køkken, bad og toilet, foreslås ophævet, og kommunerne vil blive vejledt om muligheder for at etablere ungdomsboliger med fælles køkken, bad og toilet med henblik på billiggørelse af ungdomsboligbyggeriet.

De seneste 5 år er der nyopført 20 almene ungdomsboliger, hvor der ikke har været eget køkken og/eller bad og toilet. Det svarer til under 1 pct. af almene ungdomsboliger med tilsagn inden for de sidste 5 år. Omkring 2/3 af almene ungdomsboliger er opført som 1-rums boliger (med tilsagn inden for de sidste 5 år). Den begrænsede anvendelse af muligheden for at opføre ungdomsboliger med fælles køkken, bad og toilet vurderes dog at have sammenhæng med, at det ikke i dag er tydeliggjort, at man kan etablere almene ungdomsboliger med adgang til fælles køkken, bad og toilet. Det foreslås derfor, at dette tydeliggøres, ligesom der vejledes herom. Særligt ophævelse af kravet om eget bad har potentialer for billiggørelse af det almene ungdomsboligbyggeri. Samlet set vil forslaget indebære en besparelse. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne gør brug af de nye regler.

Forslaget vedrørende ældreboliger om muligheden for at fravige kravet i almenboligloven om, at alle ældre- og plejeboliger skal være indrettet til brug for kørestolsbrugere, kan billiggøre opførelsen af ældre- og plejeboliger, der primært opføres til målgrupper uden et fysisk handicap eksempelvis personer med et psykisk handicap. Ønsker en kommune i dag at opføre en bebyggelse til personer med psykiske handicap (med 100 pct. kommunal anvisning, og/eller tilknytning af et serviceareal), skal boligerne være indrettet til kørestolsbrugere. Ældreboligbyggeri har, primært på grund af tilgængelighedskravene, et maksimumsbeløb, der er omkring 5.000 kr. pr. m² dyrere end familieboliger. Boligerne er som følge af tilgængelighedskravene større end ellers. Forslaget vil indebære en besparelse på nybyggeri for såvel kommuner som staten. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne gør brug af de nye regler.

Forslaget vurderes endvidere at give kommunerne bedre mulighed for at ommærke eksisterende familieboliger til ældreboliger, der kan anvendes til borgere, der ikke har behov for, at boligerne er indrettet til brug for kørestolsbrugere. Forslaget vil herigennem, lige som forslagene under afsnit 3.1., understøtte kommunernes styrings- og prioriteringsmuligheder i anvendelsen af den eksisterende boligmasse.

3.3. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Samlet set vurderes det, at lovforslaget medvirker til at understøtte tilvejebringelse af billigere almene boliger og skaber bedre rammer for kommunernes styrings- og prioriteringsmuligheder i såvel den eksisterende boligmasse som i nybyggeriet.

Forslagene vil samlet set kunne medføre besparelser for kommunerne, og størrelsen heraf vil bero på, i hvilket omfang kommunerne gør brug af de nye muligheder i forslaget.

Samlet set skønnes forslagene ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommuner og de almene boligorganisationer. Initiativerne vedrørende øget vejledningsindsats vil isoleret set medføre statslige administrative omkostninger.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL. Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 4. juli 2017 til den 9. august 2017 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Lejere, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, 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, Socialpædagogerne Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Omfanget af mindreudgifter afhænger af, i hvor høj grad kommunerne anvender de nye muligheder, som lovforslaget medfører	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Meget begrænset merbelastning i staten
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med henblik på at tydeliggøre og understrege de tre faglige kriterier for transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger, foreslås det, at disse kriterier fastsættes direkte i loven. Afhændelse kan finde sted, når den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, når der er permanente udlejningsvanskeligheder, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse

eller når afhændelse af almene boliger i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området.

Derudover foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren får mulighed for at godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er en forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres. Afhændelse skal ske som led i gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, hvor udmøntningen er nært forestående.

Efter almenboliglovens § 27, stk. 1, skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Afhændelse af almene boliger skal efter lovens § 27, stk. 2 tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

I henhold til § 27, stk. 3, i almenboligloven skal afhændelse af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien i ejendommen i handel og vandel og skal mindst kunne dække alle omkostninger, herunder indfrielse af lån i ejendommen.

Efter gældende praksis godkender transport-, bygnings- og boligministeren en ansøgning om afhændelse af almene boliger,

- hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen,
- hvis der er permanente udlejningsvanskeligheder, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse eller
- hvis afhændelse af almene boliger i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området.

Desuden kan afhændelse ske i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse.

Betingelsen for, at en almen boligafdeling eller dele af en almen boligafdeling kan afhændes af byudviklingsmæssige hensyn, er, at det kan godtgøres, at afhændelse er af væsentlig betydning for at sikre den planlagte byudvikling. Kravet indebærer, at afhændelse ikke kan finde sted, hvis formålet kan realiseres på en mindre indgribende måde.

Afhændelse skal ske som led i virkeliggørelse af en detaljeret og konkret planlægning i en lokalplan eller byplanvedtægt. Det er desuden en betingelse, at virkeliggørelse af byudviklingsplanerne er nært forestående. Kravet betyder bl.a., at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist.

Det er ikke nogen betingelse, at det er kommunen eller en anden offentlig myndighed, der realiserer formålet. Der kan foretages afhændelse af en boligafdeling eller dele af en boligafdeling til tredje mand, hvormed tredjemand kan være en developer, entreprenør m.v.

Udgangspunktet ved afhændelse af en ejendom til byudviklingsformål er, at prisen fastsættes på baggrund af en vurdering af ejendommen, hvor der tages hensyn til ejendommens tilstand og pris-

forholdene på overdragelsestidspunktet. Prisen skal være et udtryk for ejendommens markedsværdi. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien af ejendommen i handel ogandel.

Det vil kunne forekomme, at belåningen af en ejendom overstiger værdien i handel. Da der er tale om afhændelse af boliger i økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger, som vil kunne fortsætte med at fungere som almene boliger, skal prisen mindst kunne dække indfrielse af lån i ejendommen og alle øvrige omkostninger ved afhændelsen. Det skal således ikke være muligt at godkende afhændelse til byudviklingsformål, som giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Til nr. 2

Forslaget er en kodificering af den gældende praksis, der gennem en årrække har været anvendt for behandling af ansøgninger om nedrivning af almene boliger, og som fremgår af Transport-, Bygnings- og Boligministeriets retningslinjer af 20. april 2017 for behandling af godkendelse af sager om nedrivning af almene boliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Efter den faste praksis forudsætter en godkendelse af en ansøgning om nedrivning af almene boliger i alle tilfælde, at der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, at landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den eneste løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, samt at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ministeriets vurdering af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger finder sted efter følgende tre faglige kriterier:

- Byggetekniske problemer
- Løft af socialt udsatte boligområder
- Udlejningsvanskeligheder og deraf afledte økonomiske problemer

Til nr. 3

Det foreslås, at en kommune får mulighed for at afholde udgifter til istandsættelsesarbejde for skader, der er forvoldt af en beboer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, som hindrer, at lejerer kan leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Lovforslagets § 1, nr. 3, er ny, og der findes derfor ikke regler om klageadgang.

Da kommunalbestyrelsens afgørelse om, hvorvidt den vil benytte den nye hjemmel eller ikke, må bero på et konkret skøn over, om den skete skade er omfattet af bestemmelsen, findes det hensigtsmæssigt at give mulighed for, at kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for Ankestyrelsen på lige fod med en række andre afgørelser, der træffes af kommunalbestyrelsen.

Til nr. 4

Det foreslås at give en kommune anvisningsret til op til en fjerdedel af de ledige almene boliger i kommunen. Formålet med ændringsforslaget er at opnå en bedre udnyttelse af kommunernes anvisningsret og den almene boligmasse ved at sikre bedre overensstemmelse mellem tilgangen af ledige boliger til kommunal anvisning og de boligsøgendes behov i forhold til boligstørrelse og husleje.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 1, skal en almen boligorganisation efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver.

En kommune betaler boliglejen fra det tidspunkt en bolig er stillet til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Frafalder kommunen råderetten over en konkret bolig på et tidspunkt, efter den er stillet til rådighed eller på et så sent tidspunkt, at boligorganisationen ikke har mulighed for at udleje den til anden side, betaler kommunen boliglejen. Et mere målrettet anvisningssystem vil således både lette boligorganisationernes administration og mindske en kommunes risiko for at skulle betale tomgangsmåneder for boliger, som kommunen ikke ønsker at anvise boligsøgende til. Samlet set vil ændringsforslaget bidrage til en mere effektiv boligadministration og en bedre resourceanvendelse.

Den gældende bekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v. vil som følge af lovforslagets nr. 4 blive ændret, således at alle boligorganisationer beliggende i en kommune en gang om måneden fremsender en liste over nye ledige boliger. Kommunen har hvorefter fem hverdage til at melde tilbage til boligorganisationerne, hvilke af boligerne på listen de ønsker at råde over til at løse påtrængende boligsociale opgaver. En kommune kan efter forslaget dog ikke opnå anvisningsret til mere end en fjerdedel af de ledige boliger.

Til nr. 5

Ændringen er redaktionel og følger af lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 6

Det foreslås, at almene boligorganisationer på linje med almene familieboliger kan stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen som udslusningsboliger. Det er en betingelse, at der ikke er en generel efterspørgsel efter ældreboliger i det pågældende område fra personkredsen for almene ældreboliger. Hvis der på ny opstår efterspørgsel efter de pågældende almene ældreboliger fra den berettigede personkreds for almene ældreboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligerne igen skal udlejes som almene ældreboliger, efterhånden som de bliver ledige.

En udslusningsbolig er en bolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige boformer efter §§ 107 eller 110 i serviceloven, og som udlejes på de vilkår, der fremgår af § 4, stk. 3, i almenlejeloven. I medfør heraf kan en udlejer og en lejer med kommunalbestyrelsens godkendelse indgå en lejeaftale, hvor bestemmelserne i almenlejelovens §§ 39 og 40 om lejerens råderet, kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre, § 79, stk. 2, om udvidelse af husstanden og §§ 85 og 88 om opsigelse fraviges. Det kan herunder aftales, at en udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsiges lejerens med virkning fra det tidspunkt, hvor lejerens får stillet en boform omfattet af serviceloven til rådighed. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i almenboligloven. Fravigelserne kan gælde i en periode af højst 2 år fra lejemålets indgåelse.

Endvidere gælder, at kommunalbestyrelsens rådighed over en almen familiebolig indebærer en forpligtelse til at dække tomgangsleje og garantere for en lejers opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser i forbindelse med fraflytning af boligen, jf. almenboliglovens § 63, stk. 3.

Med henblik på at give en lejer en lempelig indgang til det almindelige boligmarked via udslusningsboligen afholder lejerens ikke selv den fulde boligleje m.v. Lejerens modtager således en godt-

gørelse, der dækker forskellen mellem den boligleje og andre pligtige pengeydelse, som lejeren betaler boligorganisationen, fratrukket den beregnede individuelle boligstøtte, og den egenbetaling lejeren tidligere betalte i midlertidige botilbud efter §§ 107 eller 110 i serviceloven. Godtgørelsen betales af kommunen til lejeren, jf. bekendtgørelse nr. 718 af 19. juni 2013 om refusionsbeløb til lejer i udslusningsbolig.

De almene ældreboliger, som anvendes som udslusningsboliger, skal følge de samme retningslinjer, som gælder ved udlejning af almene familieboliger som udslusningsboliger. Det er muligt for en kommunalbestyrelse at godkende de samme fravigelser fra de almindelige lejerettigheder, som det fremgår af § 4, stk. 3, i almenlejeloven. Fravigelserne kan højst være gældende i en periode af 2 år. Herefter har lejeren de samme lejerettigheder, som øvrige almene beboere.

Udgangspunktet i almenlejeloven er, at lejekontrakter er tidsbegrænset. Det betyder, at borgere, som tilbydes en udslusningsbolig i en almene ældrebolig, har ret til at blive boende i boligen. Kommunalbestyrelsen bør derfor overveje, om en person, som anvises en udslusningsbolig blandt andre ældreboliger, også på længere sigt passer ind i bebyggelsen.

Til nr. 7

Det foreslås, at muligheden for at anvende almene ældreboliger som udslusningsboliger, jf. § 1, nr. 6, også skal gælde for almene ældreboliger ejet af en kommune eller en region.

Til nr. 8

Med henblik på at sikre en højere grad af ligestilling mellem beboere i botilbud efter servicelovens § 108 og lejere med tilsvarende problemer og behov, der i stedet anvises en almen plejebolig, med hensyn til betaling for skader, foreslås det med lovforslagets § 1, nr. 8, at kommunen får mulighed for at afholde istandsættelsesudgifter for skader, der udspringer af, at en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer er til hinder for, at lejeren kan leve op til pligten efter almenlejelovens § 78 til at behandle det lejede forsvarligt.

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 54 udøver kommunalbestyrelsen anvisningsretten til almene ældreboliger, herunder plejeboliger. I forlængelse heraf garanterer kommunen for boligtagere kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Lejere i almene boliger er omfattet af almenlejeloven med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf. Efter lovens § 78 skal lejeren behandle det lejede forsvarligt. Hvis lejeren forvolder skade som følge af uforsvarlig adfærd, er lejeren erstatningspligtig. Dette gælder uanset skadens art, og uanset hvornår denne konstateres og udbedres. Erstatningspligten vedrører således ikke kun fraflytningsistandsættelse, men også udbedring af skader i løbet af lejeperioden. Ligeledes gælder lejers erstatningspligt både for skader i den individuelle bolig og for skader i fælles boligarealer og fællesarealer.

Kommunens garantiforpligtelse, der alene vedrører krav rejst i forbindelse med fraflytning, har til formål at sikre den almene boligorganisation eller den selvejende almene ældreboliginstitution mod tab som følge af fraflytterens manglende betalingsevne. Den indebærer ikke en forpligtelse for kommunen til endeligt at afholde udgifter til istandsættelsesarbejderne. Kommunen kan således efterfølgende gøre kravet gældende over for den tidligere lejer.

I modsætning hertil afkræves beboere i botilbud efter servicelovens § 108 som udgangspunkt ikke betaling for skader på grund af adfærd, der skyldes en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer. Der kan f.eks. være tale om skader forvoldt af udadreagerende beboere med udviklingshæmning eller hjerneskade.

Over en årrække er der opført et stort antal plejeboliger, herunder plejeboliger for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Det er hensigten, at også personer med f.eks. udviklingshæmning eller hjerneskader skal kunne tilbydes et specialiseret tilbud i almene plejeboliger.

Forslaget vil dermed også skabe bedre mulighed for, at målgrupper med betydelige funktionsnedsættelser og sociale problemer kan rummes i almene plejeboliger.

Det er ikke en betingelse for anvendelse af den foreslåede nye bestemmelse, at lejeren har en bestemt funktionsnedsættelse eller særligt socialt problem. Den vil således f.eks. finde anvendelse på udadreagerende mennesker med udviklingshæmning, hjerneskadede og demens.

Kommunens mulighed for at afholde udgifter til istandsættelse omfatter såvel skader i den individuelle bolig som skader på fælles boligarealer og adgangsarealer. Den omfatter desuden såvel skader, der skal udbedres i løbet af lejeperioden, som skader, der først konstateres eller udbedres ved lejeren fraflytning.

Når en kommune udnytter muligheden for at afholde udgifterne til istandsættelse, indebærer dette, at den ikke kan kræve udgiften refunderet af lejeren efterfølgende.

Forslaget begrænses til at gælde for plejeboliger, da målgruppen for forslaget ikke er i målgruppen for ældreboliger uden servicearealer og tilknyttet personale.

Personer, der er visiteret til en ”almindelig” ældrebolig må således forudsættes at være i stand til at overholde almenlejelovens krav om at behandle det lejede forsvarligt. Der vurderes derfor ikke at være grundlag for at friholde disse for erstatningskrav ved skadevoldende adfærd.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 9

Det foreslås, at nettoprovenuet efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger tilfalder landsbyggefonden, som herefter overfører midlerne til landsdispositions-fonden. Formålet er at sikre, at en boligorganisation ikke spekulerer i at afhænde en ejendom opført med statsstøtte med henblik på at anvende nettoprovenuet til andet formål end støtten oprindeligt er givet til. Et eventuelt nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger vil således komme hele den almene boligsektor til gode og ikke den enkelte boligorganisation.

I § 101 i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. fastsættes, hvordan nettoprovenuet ved delvis afhændelse af en almen boligafdeling skal anvendes. Først skal der ske en forholdsmæssig indfrielse af den frasolgte andel af den indestående lån i afdelingen svarende til den forringelse af boligafdelingens værdi, som frasalget af en del af afdelingen medfører.

Dernæst skal der ske ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. Det er først, når der ikke er yderligere belåning i afdelingen, at der opstår et nettoprovenu, som tilfalder den lokale dispositionsfond, og som boligorganisationen dermed kan disponere over, jf. driftsbekendtgørelsens § 101.

Ved afhændelse af en almen boligafdeling (likvidation) anvendes afdelingens midler tilsvarende til indfrielse af lån og dernæst til tilbagebetaling af beboerindskud med eventuelt indekstillaæg og tilbagebetaling af depositum. Et nettoprovenu tilfalder den lokale dispositionsfond, jf. § 99 i driftsbekendtgørelsen.

Til nr. 10

Konsekvensrettelse som følge af ændringsforslag nr. 9.

Til nr. 11

Konsekvensrettelse som følge af ændringsforslag nr. 9.

Til nr. 12

Det foreslås at samle reglerne vedrørende indretning af ungdomsboliger i almenboligloven samt at udvide kommunernes adgang til at etablere ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger uden adgang til selvstændigt toilet, bad og køkken eller kogeniche, såfremt ungdomsboligerne indrettes med fælles toilet, bad og køkken eller kogeniche.

Det fremgår af bygningsreglementet, kapitel 3.3.1, stk. 2, at en bolig udover beboelsesrum skal indrettes med køkken og bade- og WC-rum. Der er tale om et funktionskrav, og det er præciseret ved den seneste ændring af bygningsreglementet, at kravet er opfyldt, når der er adgang til fælles køkken-, bade- og WC-faciliteter i f.eks. kollegie-, ungdoms- og institutionsboliger.

I almenboligloven stilles der krav om, at almene familieboliger og almene ældreboliger som udgangspunkt skal være indrettet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand, jf. almenboliglovens § 109, stk. 2, og § 110, stk. 2. Kravet skal ses på baggrund af, at i lov om individuel boligstøtte stilles det samme krav ved tildeling af individuel boligstøtte, jf. § 9, stk. 1.

Der er ikke fastsat de samme krav til udformning, indretning m.v. af almene ungdomsboliger. Det fremgår af § 113 i almenboligloven, at transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om bl.a. udformning og indretning af ungdomsboliger. Af § 16 i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v. fremgår, at almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, skal have selvstændigt toilet og bad samt køkken eller kogeniche. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at disse krav fraviges ved ombygning af eksisterende bygninger, jf. § 16, stk. 2, i støttebekendtgørelsen.

Det er en betingelse, at almene ungdomsboliger, der indrettes uden selvstændigt køkken eller kogeniche, indrettes med adgang til fælleskøkken, jf. § 16, stk. 3, i støttebekendtgørelsen. Det betyder, at indretningskravene efter gældende regler kun kan fraviges i forbindelse med ombygning af eksisterende bygninger, men ikke ved nybyggeri af ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger.

Det har hidtil været gældende praksis, at almene ungdomsboliger opført som enrumsboliger kan have adgang til fælles toilet, bad og køkken.

Som følge af lovforslagets nr. 12 bliver det op til kommunerne at beslutte, om nyopførte ungdomsboliger skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken, eller om ungdomsboligerne skal have adgang til fællesfaciliteter. Dette gælder uanset, om boligerne opføres som enrum- eller fler-rumsboliger. Kravene til indretning af almene ungdomsboliger gøres hermed mere fleksible ved etablering af nyopførte ungdomsboliger, og kravene bliver identiske med de krav, som i dag gælder ved ombygning af eksisterende bygninger til ungdomsboliger.

Til nr. 13

Det foreslås at give en kommune mulighed for at fravige kravet om, at alle nyopførte ældre- og plejeboliger skal indrettes til brug for kørestolsbrugere. Formålet med forslaget er at udvide kommunernes adgang til ved etablering af nye ældreboliger at fravige kravet om, at boligerne skal være indrettet til brug for kørestolsbrugere og andre gangbesværede.

I almenboligloven stilles der krav til udformning, indretning m.v. af ældreboliger. Det fremgår af lovens § 110, stk. 1, at almene ældreboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Boligernes adgangsforhold og indretning skal være egnede for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. Såfremt byggeriet er med trapper, skal der også etableres elevator. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om bl.a. udformning og indretning af ældreboliger, jf. § 113 i almenboligloven.

I ældreboliger, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, kan kommunalbestyrelsen dog i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ikke installeres elevator, jf. § 110, stk. 4, i almenboligloven.

Den øgede fleksibilitet ved indretning af almene ældreboliger vil også omfatte plejeboliger, som er almene ældreboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2. Det fremgår af § 25, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at friplejeboliger etableret ved ombygning eller nybyggeri skal opfylde kravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Friplejeboligleverandører får således den samme fleksibilitet i forhold til at opfylde kravene til indretning af boliger.

Det vurderes, at forslaget vil billiggøre opførelsen af almene ældreboliger ved at stille færre krav til indretningen og dermed øge kommunernes fleksibilitet for at udnytte boligmassen optimalt. Endvidere vurderes det, at forslaget vil betyde, at det bliver lettere at ommærke eksisterende familieboliger til ældreboliger, idet der vil være færre forskelle mellem familieboliger og ældreboliger, der ikke er indrettet til brug for kørestolsbrugere.

Til § 2

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

Til § 3

Den foreslåede bestemmelse vedrører lovens territoriale gyldighed og fastslår, at loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>