

## Udkast til

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, lov nr. 1438 af 17. december 2019, § 5 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 32 i lov nr. 908 af 18. juni 2020 og lov nr. 919 af 20. juni 2020 foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, nr. 4, og § 5, stk. 1, nr. 7, ændres »§ 91, stk. 1« til: »§ 91, stk. 1, nr. 3, og stk. 5«.
2. I § 20, stk. 1, nr. 8, ændres to steder »§ 91, stk. 1« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5«.
3. I § 28, stk. 1, 4. pkt., indsættes efter »boligen«: »er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og«.
4. Efter § 28 indsættes:  
  
»§ 28 a. Boligministeren kan efter indstilling fra kommunalbestyrelsen godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup> og det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.  
  
Stk. 2. Boligministeren kan herudover efter indstilling fra kommunalbestyrelsen godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området.«
5. I § 29, stk. 1, nr. 5, § 41, § 100, stk. 1, 2. pkt., og § 179, stk. 2, ændres »§ 91, stk. 1« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5«.
6. I § 78, stk. 4. 1. pkt., ændres »§ 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92 a og § 92 b« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, og §§ 91 b, 92 a, 92 b og 92 c«.
7. I § 78, stk. 5, indsættes efter »tilstrækkelige til at dække«: »fondens udgifter efter § 89 b, stk. 2, og» og efter »statslån til at dække» indsættes: »udgifterne og«.
8. Overskriften til kapitel 7 affattes således:

»Kapitel 7

*Særlige støtteordninger*«

9. I § 89 b indsættes efter stk. 1 som stk. 2:

»Stk. 2. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til nybyggerifonden, jf. § 89 a, i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. § 98 d, stk. 1. Bidraget indbetales til staten.«

**10. § 91, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:**

»Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af:

- 1) Ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold inden for en samlet investeringsramme på 8.080 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 2) Tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 3) Ombygning og sammenlægning af lejligheder inden for en samlet investeringsramme på 303 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 4) Forbedring af fællesarealer inden for en samlet investeringsramme på 965 mio. kr. i årene 2021-2026.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan desuden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af følgende arbejder, såfremt arbejderne ikke vil kunne opnå støtte efter stk. 1 eller 4:

- 1) Nye miljø- og klimavenlige løsninger inden for en samlet investeringsramme på 101 mio. kr. i årene 2021-2026.
- 2) Nye digitale løsninger inden for en samlet investeringsramme på 40,4 mio. kr. i årene 2021-2026.

Stk. 3. De investeringer, der er omfattet af tilsagn efter stk. 1 eller 2, og de udgifter, der afholdes efter § 92, stk. 2, 1. pkt., § 92 b, stk. 2-3, § 92 c og § 98 d, stk. 2, kan samlet højst udgøre 752 mio. kr. i 2021 og 2.222 mio. kr. årligt i årene 2022-2026.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af de arbejder, der er nævnt i stk. 1, i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61a, stk. 1. Af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., anvendes op til 50 mio. kr. årligt til forbedringsarbejder og de arbejder, der er nævnt i stk. 1, med henblik på afhændelse af boligerne. Ikke anvendte beløb nævnt i 1. pkt. kan overføres til det følgende år.

Stk. 5. Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 6.464 mio. kr. i 2021 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Stk. 6. Ikke anvendte beløb i stk. 1-5 reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2019 for beløbene i stk. 4, og første gang den 1. januar 2021 for beløbene i stk. 1-3 og 5.

*Stk. 7.* Det skal fremgå af Landsbyggefondens tilsagn efter stk. 1, 2, 4 og 5, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet. Dele af investeringsrammerne i stk. 1, 2 og 4 fra senere år kan efter boligministerens godkendelse fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større indsatser.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 8-10.

**11.** I § 91, *stk. 2, 1. pkt.*, der bliver stk. 8, 1. pkt., *stk. 2, 2. pkt.*, der bliver stk. 8, 2. pkt., og *stk. 2, 4. pkt.*, der bliver stk. 8, 4. pkt., ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4«.

**12.** I § 91, *stk. 3, 1. pkt.*, der bliver stk. 9, 1. pkt., ændres: »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4« og »mindst« og », jf. dog stk. 4« udgår.

**13.** § 91, *stk. 4*, der bliver stk. 10, ophæves.

Stk. 5-11 bliver herefter stk. 10-16.

**14.** I § 91, *stk. 5, 1. pkt.*, der bliver stk. 10, 1. pkt., *stk. 6, 1. pkt.*, der bliver stk. 11, 1. pkt., *stk. 7*, der bliver stk. 12, *stk. 8, 1. pkt.*, der bliver stk. 13, 1. pkt., *stk. 11, 1. pkt.*, der bliver stk. 16, 1. pkt., *stk. 11, 2. pkt.*, der bliver stk. 16, 2. pkt., og *stk. 11, 4. pkt.*, der bliver stk. 16, 4. pkt., ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4«.

**15.** I § 91, *stk. 8, 3. pkt.*, der bliver stk. 13, 3. pkt., ændres »stk. 6« til: »stk. 11«.

**16.** I § 91, *stk. 9, 1. pkt.*, der bliver stk. 14, 1. pkt., ændres »stk. 8« til: »stk. 13«.

**17.** I § 91, *stk. 10, 1. pkt.*, der bliver stk. 15, 1. pkt., indsættes efter »som nævnt i stk. 1«: », 2 og 4«.

**18.** I § 91, *stk. 11, 2. pkt.*, der bliver stk. 16, 2. pkt., ændres »investeringsrammen» til: »investeringsrammerne« og »§ 92 b« ændres til: »§ 91 b«.

**19.** § 91 b affattes således:

»§ 91 b. Landsbyggefonden kan i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en ramme på 195 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Ikke anvendte beløb kan overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbene nævnt i 1. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

*Stk. 2.* Infrastrukturændringerne skal gennemføres som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende boligområde og den omgivende by sikres.«

**20.** I § 91 c ændres »årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr.« til: »årene 2021-2026 med 6,2 mio. kr.«

**21.** § 92, *stk. 2, 1. pkt.*, affattes således:

»Støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger kan i perioden 2021-2026 ydes inden for en samlet ramme på 266,4 mio. kr., jf. dog § 91, stk. 3. «

**22.** I § 92, stk. 2, 3. pkt., udgår: »1. og«.

**23.** I § 92, stk. 2, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

»Beløbet nævnt i 1. pkt. reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021.«

**24.** I § 92, stk. 2, 4. pkt., der bliver 5. pkt., udgår: »1. og«.

**25.** I § 92 a indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, til:

- 1) Refusion af statens udgifter til udarbejdelse af analyser af Landsbyggefonden og den almene boligsektor inden for en ramme på 7,1 mio. kr. årligt i årene 2021-2022.
- 2) Refusion af statens udgifter på 3,6 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 til en effektiviseringsenhed for den almene boligsektor.
- 3) Refusion af statens udgifter til tilskud til nedsættelse af lejen for almene boliger på mindre øer, jf. § 98 d, stk. 2, inden for en samlet ramme på 6,1 mio. kr. for årene 2021-2026.«

**26.** § 92 b affattes således:

»§ 92 b. Landsbyggefonden kan i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en samlet ramme på 55,5 mio. kr. yde tilskud til udvikling og forsøg med henblik på at fremme nye bæredygtige løsninger i det almene byggeri, jf. stk. 2 og 3, jf. dog § 91, stk. 3. Der kan ikke ydes støtte til arbejder, der også støttes efter § 91. Ikke anvendte beløb nævnt i § 92 b reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021.

Stk. 2. Af den i stk. 1 nævnte ramme anvendes samlet 50,5 mio. kr. til udvikling og gennemførelse af forsøg med løsninger, som bidrager til at gøre almene byggerier mere miljø- og klimavenlige.

Stk. 3. Af den i stk. 1 nævnte ramme anvendes samlet 5,0 mio. kr. til udvikling og gennemførelse af forsøg med digitale løsninger, der fremmer kvaliteten og effektiviteten ved etablering og drift af alment byggeri.«

**27.** Efter § 92 b indsættes:

»§ 92 c. Landsbyggefonden kan i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en samlet ramme på 404 mio. kr. yde garanti for effekten af energiinvesteringer i forbindelse med renoveringsprojekter i almene boligorganisationers byggeri, jf. dog § 91, stk. 3. Et ikke anvendt beløb nævnt i stk. 1 reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021.«

**28.** I § 94, nr. 1, ændres »§ 91, stk. 1« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5«.

**29.** I § 94 a ændres »§ 91, stk. 6« til: »§ 91, stk. 11«.

**30.** I § 95 ændres »§ 92 b« til: »§§ 92 b og 92 c«.

**31.** I § 96, stk. 2, ændres »§ 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92, stk. 1, og § 92 b« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1«, og i stk. 3 ændres »§§ 91, 91 a, 92 og 92 b« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2«.

**32.** I § 98 a, stk. 4, ændres »91, stk. 5« til: »§ 91, stk. 10«.

**33.** Efter § 98 c indsættes før overskriften før § 99:

*»Almene boliger på småøerne og i ø-kommuner*

**§ 98 d.** For at fremme etableringen af almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø kan boligministeren i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. give tilsagn om tilskud på 404.000 kr. pr. bolig. Ved småøerne forstås ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for tilsagn efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse boliger fra ibrugtagning af boligerne. Kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

*Stk. 3.* Boligministeren kan i året 2021 inden for en samlet ramme på 6,1 mio. kr. for årene 2021-2026 give tilsagn om tilskud til nedsættelse af huslejen for udlejede almene boliger, der er ibrugtaget på ansøgningstidspunktet og er beliggende på småøerne, jf. stk. 1. Ved tildeling af tilskud lægger boligministeren vægt på huslejeniveauet og lejeledigheden i afdelingen. Tilskuddet udgør årligt 20.020 kr. pr. bolig.

*Stk. 4.* Beløbene nævnt i stk. 1 og 3 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021.

*Stk. 5.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.«

**34.** I § 102, stk. 1, ændres »§ 91, stk. 11« til: »91, stk. 16«.

**35.** I § 118 a, stk. 1, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., ændres »den 31. december 2020« til: »den 31. december 2026«.

**36.** Efter § 119 b indsættes før overskriften før § 120:

**»§ 119 c.** For at fremme etableringen af almene boliger på småøerne, jf. § 98 d, stk. 1, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen for tilsagn efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, godkende, at maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10, overskrides.

*Stk. 2.* Den kommunalbestyrelse, der har godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet, jf. stk. 1, udøver anvisningsretten til disse boliger fra ibrugtagning af boligerne. Kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.«

**37.** I § 128 a, stk. 5, 2. pkt., ændres »§ 91, stk. 6« til: »§ 91, stk. 11«.

**38.** I § 143 *n* ændres »§ 91, stk. 10« til: »§ 91, stk. 15«.

## **§ 2**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 som ændret ved § 2 i lov nr. 134 af 25. februar 2020, § 2 i lov nr. 817 af 9. juni 2020, § 1 i lov nr. 818 af 9. juni 2020 og § 1 i lov nr. 819 af 9. juni 2020, foretages følgende ændring:

**1.** I § 46 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Stk. 2 finder ikke anvendelse på almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.«

## **§ 3**

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog *stk. 2*.

*Stk. 2.* For tilsagn efter § 91, stk. 5, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 10 finder betingelserne i § 91, stk. 2-11, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, anvendelse.

### ***Bemærkninger til lovforslaget***

#### *Almindelige bemærkninger*

#### ***Indholdsfortegnelse***

##### *1. Indledning*

##### *2. Lovforslagets hovedpunkter*

###### *2.1. Afvikling af Landsbyggefondens venteliste*

###### *2.1.1. Gældende ret*

###### *2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

###### *2.2. Landsbyggefondens rammer for årene 2021-2026*

###### *2.2.1. Gældende ret*

###### *2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

###### *2.3. Et nyt støttesystem*

###### *2.3.1. Gældende ret*

###### *2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

###### *2.3.2.1. Støtteformål*

- 2.3.2.2. *Beboerbetaling*
  - 2.3.2.3. *Administration*
- 2.4. *Prækvalificering, fortætning og driftsstøtte*
  - 2.4.1. *Gældende ret*
  - 2.4.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
    - 2.4.2.1. *Administration af prækvalificering og ventelister*
    - 2.4.2.2. *Fortætning*
    - 2.4.2.3. *Aftrapning af driftsstøtte*
- 2.5. *Grønne investeringer*
  - 2.5.1. *Gældende ret*
  - 2.5.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
    - 2.5.2.1. *Tilskud*
    - 2.5.2.2. *Grøn garanti til energiinvesteringer*
- 2.6. *Digitalisering*
  - 2.6.1. *Gældende ret*
  - 2.6.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.7. *Nedrivning*
  - 2.7.1. *Gældende ret*
  - 2.7.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.8. *Almene boliger på småøerne og i ø-kommuner*
  - 2.8.1. *Gældende ret*
  - 2.8.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.9. *Center for Boligsocial Udvikling*
  - 2.9.1. *Gældende ret*
  - 2.9.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.10 *Kommunal grundkapital*
  - 2.10.1 *Gældende ret*
  - 2.10.2 *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.11 *Sammenlægning af boliger*

*2.11.1 Gældende ret*

*2.11.2 Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

*2.12 Diverse*

- 3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer*
- 9. Sammenfattende skema*



## *1. Indledning*

Den 19. maj 2020 indgik regeringen (Socialdemokratiet) sammen med Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020.

Aftaleparterne er enige om, at der skal investeres for 30 mia. kr. i den almene boligsektor gennem støtte fra Landsbyggefonden frem til 2026. Midlerne skal bruges til renovering af almene boliger og dermed sikre gode og sunde boliger til lejerne. Aftalen skal samtidig sikre et strukturelt skifte mod en grønnere almen boligsektor og øge omfanget af energirenovering.

Aftaleparterne er enige om, at der er et ekstraordinært behov for at sætte gang i samfundsøkonomien og øge beskæftigelsen som følge af covid-19 krisen. Der afsættes derfor renoveringsrammer på 12.120 mio. kr. i 2020 og 6.464 mio. kr. i 2021, som skal anvendes til hurtigst muligt at afvikle Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte. Beløbene er opgjort i 2020-priser.

For at sikre den hurtigst mulige gennemslagskraft er forhøjelsen af renoveringsrammen i 2020 på 12.120 mio. kr. i 2020 samt fremrykningen af 5,1 mio. kr. til digitaliseringsindsatsen allerede gennemført ved lov nr. 919 af 20. juni 2020 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Forhøjelse af renoveringsrammen i 2020 og digitalisering af det almene byggeri) (L 200).

Nærværende lovforslag er et led i udmøntningen af aftalens øvrige elementer.

Det handler om forhøjelsen af Landsbyggefondens renoveringsramme på 6.464 mio. kr. i 2021 til afvikling af den resterende del af Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte.

Der afsættes desuden 752 mio. kr. i 2021 og 2.222 mio. kr. årligt i årene 2022-2026 – i alt 11.862 mio. kr. – til udmøntning af boligaftalen.

Renoveringsstøtteordningen vil fremover have øget fokus på, at de alvorligste problemer i den almene boligsektor skal løses. Der afsættes derfor et betydeligt beløb til udbedring af byggeskader og sundhedsskadelige forhold i alment byggeri.

Når Landsbyggefonden fremover støtter gennemgribende renoveringsarbejder, skal der samtidig foretages en kortlægning af potentialet for energirenovering, og der igangsættes så vidt muligt en grøn og klimavenlig tilpasning af byggeriet.

Derfor skal Landsbyggefonden i udmøntningen af midler anvende et nyt supplerende grønt kriterie, ligesom fonden fremover skal kunne stille en grøn garanti, når boligorganisationer gennemfører energiinvesteringer, som forventes at være rentable. Men garantien minimeres risikoen for tab, og lejernes interesse i at gennemføre energiforbedringer styrkes. Det er ligeledes besluttet, at Landsbyggefonden, inden for en til formålet afsat pulje, kan støtte bæredygtige og klimavenlige løsninger, som ellers ikke kan opnå støtte.

Der er brug for en langsigtet tilpasning og vedligeholdelse af det almene byggeri, som reducerer ressource- og energiforbruget og øger sektorens effektivitet. Nye digitale løsninger kan styrke de etablerede analyse- og planlægningsredskaber i sektoren og er en central del af svaret på, hvordan

sektoren kan håndtere de fremtidige udfordringer. Det er derfor aftalt, at der afsættes midler til en fortsat digitalisering af det almene byggeri.

Landsbyggefonden har hidtil støttet øget tilgængelighed, ombygninger og boligsammenlægning samt forbedringer af fællesarealer med midler fra renoveringsstøtteordningen. Lovforslaget vil sikre fortsatte fokus på disse tre indsatsområder, der fremover vil have deres egne investeringsrammer.

Der vil på handicapområdet ske en opprioritering af indsatsen og midlerne vil blive målrettet yderligere, så der opnås øget tilgængelighed til så mange boliger som muligt.

Hvad angår Landsbyggefondens støtte til sammenlægning vil der ikke fremover blive tildelt midler til boliger i større byer med pres på boligmarkedet, idet det er vigtigt at bevare små og billige boliger i disse byer.

Med hensyn til fællesarealer målrettes Landsbyggefondens midler som udgangspunkt til boligområder, der har en boligsocial helhedsplan, og derved har boligsociale udfordringer, men som ikke i medfør af almenboligloven optræder på den af ministeriet årligt offentliggjorte liste over udsatte boligområder.

Landsbyggefonden har hidtil støttet nedrivning. Der er nu tilført midler til en forlængelse af den generelle nedrivningspulje, således at Landsbyggefonden f.eks. kan støtte nedrivning af udslidte boliger i udkantsområder, hvor der ikke er efterspørgsmål efter boligerne.

Som et nyt indsatsområde er det aftalt, at Landsbyggefondens midler fremover skal anvendes til at styrke udbuddet af almene boliger på landets mindre øer. Midler til formålet overføres fra Landsbyggefondens nybyggerifond til staten, som derved kan give ekstra støtte til finansiering af boligernes anskaffelsessum. Landsbyggefonden overfører derudover midler til staten, som kan anvendes til huslejetilskud til eksisterende boliger på øerne. Endelig sikres det, at maksimumsbeløbet ikke står i vejen for at opføre nye boliger på øerne.

Det er aftalt at forlænge finansieringen af Center for Boligsocial Udvikling til og med 2026 for at sikre, at de boligsociale indsatser kvalificeres yderligere og virker mest effektivt. Bevillingen forudsættes finansieret ligeligt mellem Landsbyggefonden og via finansloven med hver 6,2 mio. kr. (2020-priser) i hvert af årene 2021-2026.

Lovforslaget indeholder desuden forslag, der ikke vedrører Landsbyggefondens støtteordninger.

Som følge af boligaftalen forlænges de nuværende regler om den kommunale grundkapital. Grundkapitalen har de senere år været særligt lav for kommunerne, idet der har været ønske om at tilskynde kommunerne til at give tilsagn til etablering af almene boliger. Den lave grundkapital fastholdes frem til 2026. Den gældende ordning i 2019 og 2020 med differentieret grundkapital forlænges ligeledes til 2026. Ordningen gør det billigere for kommunerne at opføre mindre familieboliger.

Almenboliglovens regler om sammenlægning af boliger vil blive strammet. Reglerne om godkendelse af sammenlægning tager ikke i tilstrækkelig grad højde for, at de mindre og billigere boliger i de større byer bør bevares, hvis byerne også fremover skal være blandede og for alle befolkningsgrupper. Den foreslåede stramning af reglerne betyder, at sammenlægning af boliger i

større byer, hvor der ikke er udlejningsproblemer, undgås.

## *2. Lovforslagets hovedpunkter*

### *2.1. Afvikling af Landsbyggefondens venteliste*

#### *2.1.1. Gældende ret*

Efter § 91, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019 med senere ændringer (herefter benævnt almenboligloven), kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring – samlet betegnet som renovering – i almene boligorganisationers byggeri inden for investeringsrammer, der er fastsat i loven.

Bestemmelsen omfatter en årlig generel investeringsramme til renovering af almene boliger og en årlig særlig investeringsramme til renoveringsstøtte til udsatte boligområder.

Den generelle investeringsramme blev i forbindelse med udmøntningen af boligaftalen af 28. november 2014 fastsat frem til og med 2020, og heraf blev 2,3 mia. kr. (2015-prisniveau) afsat i 2020, jf. § 91, stk. 1, 1. pkt.

Der er i forbindelse med udmøntningen af boligaftalen af 19. maj 2020 ved lov nr. 919 af 20. juni 2020 sket en forhøjelse af investeringsrammen for 2020 med 12.120 mio. kr. (2020-prisniveau), jf. § 91, stk. 1, 2. pkt. Forhøjelsen skal anvendes til at nedbringe antallet af prækvalificerede projekter under renoveringsstøtteordningen, som endnu ikke har modtaget støttetilsagn (Landsbyggefondens venteliste). Det er forudsat, at der ved den administrative udmøntning af rammen i § 91, stk. 1, 2. pkt., gennemføres særlige grønne procedurer.

Efter § 91, stk. 1, 3. pkt., skal mindst 400 mio. kr. af den årlige generelle ramme fastsat i 1. pkt. anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap.

Det følger desuden af § 91, stk. 1, 4. pkt., at samlet indtil 350 mio. kr. af den generelle ramme fastsat i 1. pkt. i perioden 2015-2020 kan anvendes til at støtte gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som efter Landsbyggefondens praksis ellers ikke ville kunne modtage støtte efter ordningen. For så vidt angår udsatte boligområder, er der i forbindelse med udmøntningen af aftale af 8. maj 2018 blevet tilført 100 mio. kr. i 2019 og 200 mio. kr. i 2020 til den generelle investeringsramme med det særlige vilkår, at midlerne anvendes til udsatte boligområder, jf. § 91, stk. 1, 6. pkt. Derudover er der fastsat en særlig investeringsramme til udsatte boligområder på 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026, jf. § 91, stk. 1, 7. pkt., hvoraf op til 50 mio. kr. årligt anvendes til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne, jf. § 91, stk. 1, 7. pkt.

Det fremgår af § 95, stk. 1, at Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om omfanget af og vilkårene for støtte i henhold til § 91. Reglerne godkendes boligministeren.

De gældende regler, som er fastsat med henblik på udmøntning af den generelle ramme i § 91, stk. 1, 1. pkt., findes i Landsbyggefondens regulativ om støtte til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri samt infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder, vedtaget af Landsbyggefondens bestyrelse den 19. marts 2015 og godkendt af det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter den

30. marts 2015 (herefter benævnt renoveringsregulativet). Renoveringsregulativet trådte i kraft den 1. april 2015. Landsbyggefonden har desuden i august 2018 udsendt en vejledning i tilknytning til renoveringsregulativet.

Almene boligorganisationer og kommuner er generelt forpligtet til at arbejde inden for rammerne af lovens formål og målsætninger, når det vedrører drift og byggeri, herunder lovens særlige målsætninger for bygge- og renoveringsvirksomhed, jf. almenboliglovens § 5 og §§ 6a-6f. De nævnte parter er herunder blandt andet forpligtede til at arbejde for boliger, som er passende, sunde, energirigtige, drives effektivt, at fremme velfungerende boligområder m.v. – forpligtelser, som er udgangspunkt for styringsdialoger, dokumentationsplatform m.v.

Landsbyggefondens nuværende regulering er snarere end målstyring i henhold til generelle målsætninger baseret på anvendelsesformålet for nogle klart afgrænsede støtterammer. Fondens virksomhed må dog tillige anses for omfattet af sektorens generelle mål og målsætninger. Der er desuden ved boligaftaler om Landsbyggefondens rammer lagt vægt på mål om boligernes konkurrencesituation, modernisering og opretning af nedslidte afdelinger, indsatser mod boligsocial segregation m.v., som i vidt omfang er indarbejdet i fondens renoveringsregulativ og den tilhørende vejledning.

Landsbyggefondens procedurer og forvaltningspraksis i forbindelse med administration af renoveringsstøtteordningen fremgår således af renoveringsregulativet og den tilhørende vejledning, jf. nedenstående.

Når en boligorganisationens ønsker at søge om renoveringsstøtte, fremsendes ansøgningen indledningsvis til kommunen, jf. § 3, stk. 2, i renoveringsregulativet. Ved ansøgning vedlægges oplysninger om blandt andet udlejningssituationen, huslejeudviklingen, beboersammensætningen, afdelingens regnskaber, byggeteknisk dokumentation, dispositionsforslag samt boligsociale og kriminalitetsforebyggende aktiviteter.

Ved kommunens behandling af ansøgningen, skal det iagttages, at udgifterne skal være af en sådan størrelse, at det må anses for åbenbart, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, såfremt der ikke ydes støtte til finansieringen, jf. § 3, stk. 4, i renoveringsregulativet.

På grundlag af ansøgningen foretager Landsbyggefonden en foreløbig vurdering af, om afdelingens problemer som udgangspunkt er omfattet af støtteordningen i renoveringsregulativet (prækvalifikation), jf. § 3, stk. 5, i renoveringsregulativet. Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af renoveringsregulativet, udmelder fonden samtidig det opgjorte behov støttebehov i afdelingen og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens endelige afgørelse.

Landsbyggefondens venteliste er en liste med prækvalificerede renoveringsprojekter.

Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af renoveringsregulativet, udmelder Landsbyggefonden det opgjorte støttebehov i afdelingen og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens endelige afgørelse, jf. § 3, 5. stk., 3. pkt., i renoveringsregulativet. Helhedsplanen skal beskrive den indsats i den enkelte afdeling og det pågældende boligområde, der påtænkes med henblik på at opnå en samlet, helhedsorienteret løsning på afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer

Helhedsplanen skal derudover omfatte en finansieringsplan, jf. § 4, stk. 5, i renoveringsregulativet. Herunder skal graden af med- og egenfinansiering oplyses.

Helhedsplanen omfatter endvidere en redegørelse for de organisatoriske rammer for helhedsplanens gennemførelse, jf. § 4, stk. 6, i renoveringsregulativet. Helhedsplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, som tillige afgiver en indstilling til Landsbyggefonden, jf. § 4, stk. 7, i renoveringsregulativet.

Udmøntningen af renoveringsordningen er blandt andet kendetegnet ved, at der stilles krav om, at arbejder skal være ekstraordinære for at være støtteberettigede. Som grundlag for forvaltningen af kravet er der fastsat et princip om, at de omhandlede arbejder som udgangspunkt mindst skal udgøre 10 pct. af bygningernes værdi, jf. § 2, stk. 3, i renoveringsregulativet.

Endelig er forvaltningen af renoveringsordningen kendetegnet ved, at støtten fordeles efter trangsmæssige kriterier. Fondens afgørelse om tildeling af støtte træffes efter en vurdering af afdelingens samlede situation under hensyntagen til de økonomiske rammer for fondens virksomhed, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt., i renoveringsregulativet.

Forekommer der i en almen boligafdeling byggeskader, som er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, kan der ikke efter renoveringsstøtteordningen ydes støtte til sådanne arbejder, jf. § 2, stk. 2, i renoveringsregulativet. Byggeskader i afdelinger, som ikke er omfattet af de nævnte fonde, udløser ikke krav på støtte fra Landsbyggefonden, jf. renoveringsregulativet. I henhold til Landsbyggefondens renoveringsregulativ ydes der ikke under renoveringsstøtteordningen ydelsesstøtte til energibesparende foranstaltninger, der ligger ud over de gældende krav i bygningsreglementet.

Der er ikke mulighed for at videreføre uforbrugte midler fra den generelle ramme til det efterfølgende års ramme. Denne mulighed gælder alene den særlige ramme til udsatte boligområder, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1, 9. pkt.

I det omfang det er muligt og forsvarligt, skal renoveringsarbejder finansieres over huslejen eller med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. almenboliglovens § 91, stk. 2. Først når disse muligheder er opbrugt, kan Landsbyggefonden træde til. Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger den fastsatte beboerbetalning for projektet.

Beboerbetalingen varierer fra projekt til projekt afhængigt af arbejdernes karakter, men skal det første år gennemsnitligt mindst udgøre 3,4 pct. p.a. af lånenes hovedstol, jf. almenboliglovens § 91, stk. 3 og 4. Beboerbetalingen reguleres løbende med  $\frac{3}{4}$  af prisudviklingen, jf. § 91, stk. 3.

Den generelle renoveringsramme i 2020 på 12.120 mio. kr. mio. kr., jf. almenboliglovens § 91, stk. 1, 2. pkt., forudsætter, at der gennemføres grønne procedurer ved udmøntningen af rammen. Der skal således gennemføres en grøn screening af projekter, der modtager tilsagn efter den forhøjede ramme i 2020. Det fremgår desuden af bemærkningerne til lov nr. 919 af 20. juni 2020, at tilsagn, der gives under den i nærværende lovforslag foreslåede ramme på 6.464 mio. kr. til brug for nedbringelse af Landsbyggefondens venteliste i 2021, kun vil kunne gives til projekter, der på tilsagnstidspunktet har gennemgået grønne procedurer i form af en grøn revurdering. Den grønne revurdering forventes igangsat i 2020 før vedtagelsen af nærværende lovforslag med henblik på, at Landsbyggefonden kan meddele tilsagn primo 2021.

De projekter på Landsbyggefondens venteliste, som forudsættes at få tilsagn efter den forhøjede ramme i 2021, er karakteriseret ved, at de har et større potentiale for energirenovierung end de øvrige projekter på ventelisten. I henhold til bemærkningerne til lov nr. 919 af 20. juni 2020 udvælger Landsbyggefonden fra ventelisten projekter for samlet set 6.464 mio. kr. (2020-priser) fra afdelinger, som har energimærke E, F eller G, samt en tredjedel af de afdelinger, som har det største energieffektiviseringspotentiale, og som har et uoplyst energimærke. For disse projekter gennemfører boligorganisationerne i samarbejde med Landsbyggefonden en grøn revurdering, som er mere vidtgående end den grønne screening, som projekter på ventelisten, der modtager tilsagn i 2020, skal gennemføre.

Boligorganisationerne skal således sammen med Landsbyggefonden inden for 6 måneder fra vedtagelsen af lov nr. 919 af 20. juni 2020 gennemføre en revurdering af projektet.

Det bemærkes, at omkostninger til rådgiverydelser m.v. til at gennemføre den grønne revurdering kan medtages i de samlede omkostninger til projektet på lige fod med øvrige rådgiverydelser.

### *2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Landsbyggefondens generelle investeringsramme til renovering er fastsat frem til og med 2020, og der er derfor behov for en fornyelse af rammerne til og med 2026 i henhold til aftalen af 19. maj 2020.

De samfundsøkonomiske udfordringer, der er opstået i kølvandet på covid-19 krisen, giver anledning til at øge Landsbyggefondens støtteaktivitet i den nærmeste fremtid for at stimulere økonomi og beskæftigelse.

Det er muligt at øge støtteudbetalingerne i løbet af kort tid, fordi der allerede er et stort antal renoveringsprojekter, som er prækvalificerede til at få støtte (ventelisten). De prækvalificerede projekter omfatter potentielle støttede investeringer på 18.584 mio. kr. (2020-prisniveau).

Der er med lov nr. 919 af 20. juni 2020 om forhøjelse af Landsbyggefondens ramme i 2020 og digitalisering af det almene byggeri allerede afsat 12.120 mio. kr. (2020-priser) til afvikling af ventelisten i 2020. Med nærværende lovforslag skal rammen til afvikling af den resterende del af ventelisten fastsættes svarende til 6.464 mio. kr. i 2021.

En del af Landsbyggefondens støtte går allerede til arbejder, som forbedrer bygningernes energistandard, og derved fører til energibesparelser.

Det foreslås, at afvikling af den resterende del af ventelisten også skal tilgodese energi- og klimamæssige hensyn. Når der gives tilsagn til projekter på Landsbyggefondens venteliste i 2021 for 6.464 mio. kr., skal det således være en forudsætning, at projekterne har gennemgået en grøn revurdering. Det skal sikres, at projektet derved får en grøn profil. Tilsagn til disse projekter forventes at blive givet primo 2021.

Der vil blive stillet krav om, at projekterne med det store energirenovierungspotentiale gennemfører den grønne revurdering før de modtager tilsagn, så en stor del af potentialet indfris. Det vurderes, at det dermed vil være muligt at øge andelen af investeringer i energibesparende foranstaltninger under rammen fra omkring 1/3 til omkring 55 pct. De nødvendige tilpasninger af projekterne skal gennemføres, uden at det samlede ramme-træk forøges.

Det bemærkes, at de energieffektiviseringer, der forventes at indgå i de støttede projekter fra Landsbyggefondens venteliste, delvist ligger ud over, hvad der efter de gældende regler er støtteberettiget. Disse energieffektiviseringer bliver dog ekstraordinært støtteberettigede i forbindelse med de særlige rammer til afvikling af ventelisten i 2020 og 2021 – og i forlængelse af de krævede grønne procedurer i form af grøn screening og grøn revurdering. Energirenoveringerne vil således kunne indgå i det samlede, allerede prækvalificerede projekt.

Det foreslås på baggrund af ovenstående, at Landsbyggefondens generelle investeringsramme til renovering forhøjes med 6.464 mio. kr. (2020-priser) i 2021.

For at sikre det hurtigst mulige afløb af midler til afvikling af ventelisten vil tildelingen af støttetilsagn med henblik på at nedbringe ventelisten i 2021 ske på grundlag af det nuværende støttesystem, jf. dog de ovenfor nævnte særlige procedurer til sikring af en grøn profil.

Landsbyggefondens bestyrelse kan i henhold til bemyndigelsen i almenboliglovens § 95, stk. 1, fastsætte nærmere vilkår og betingelser for støtte. De særlige procedurer vedrørende grøn revurdering forudsættes indarbejdet i Landsbyggefonden renoveringsregulativ.

Der skal desuden med afviklingen af ventelistens projekter være fuldt fokus på digitalisering i den almene boligsektor, herunder at kravene i IKT-bekendtgørelsen overholdes.

## *2.2. Landsbyggefondens rammer for årene 2021-2026*

### *2.2.1. Gældende ret*

Efter de gældende bestemmelser i § 91, stk. 1, i almenboligloven kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring – samlet betegnet som renovering – i almene boligorganisationers byggeri inden for investeringsrammer, der er fastsat i loven. Bestemmelsen omfatter en årlig generel investeringsramme til renovering af almene boliger og en årlig særlig investeringsramme til renoveringsstøtte til udsatte boligområder.

Den generelle investeringsramme er fastsat frem til og med 2020, og heraf er 2,3 mia. kr. (2015-prisniveau) afsat i 2020, jf. § 91, stk. 1, 1. pkt.

Der er efterfølgende i forbindelse med udmøntningen af aftale af 8. maj 2018 blevet tilført 100 mio. kr. i 2019 og 200 mio. kr. i 2020 til rammen, men med det særlige vilkår, at midlerne anvendes til udsatte boligområder, jf. § 91, stk. 1, 5. pkt. Derudover er den særlige investeringsramme til udsatte boligområder fastsat til 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 i forbindelse med udmøntningen af aftalen af 8. maj 2018, jf. § 91, stk. 1, 6. pkt.

Efter § 91, stk. 1, 2. pkt., skal mindst 400 mio. kr. af den årlige generelle ramme fastsat i 1. pkt. anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap.

Det følger desuden af § 91, stk. 1, 3. pkt., at samlet indtil 350 mio. kr. af den generelle ramme fastsat i 1. pkt. i perioden 2015-2020 kan anvendes til at støtte gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som efter Landsbyggefondens praksis ellers ikke ville kunne modtage støtte efter ordningen.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.1.

### *2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Der er behov for fortsat at afsætte midler i Landsbyggefonden til renovering af det almene byggeri i årene fremover. Det foreslås, at der samlet afsættes 752 mio. kr. i 2021 og 2.222 mio. kr. årligt i årene 2022-2026 – i alt 11.862 mio. kr. – til udmøntning af den del af boligaftalen, som ikke vedrører afvikling af Landsbyggefondens venteliste. Udgifter, der er finansieret af nybyggerifonden, indgår ikke i disse rammer.

De nævnte beløb udgør samtidig en samlet, maksimal årlig ramme for omfanget af de investeringer, der kan afholdes inden for de foreslåede generelle investeringsrammer, jf. de foreslåede § 91, stk. 1 og 2, samt de udgifter, der kan afholdes inden for de foreslåede nye støtterammer vedrørende nedrivning, miljø- og klimavenlige løsninger og digitalisering, grøn garanti til energirenovering samt huslejetilskud til almene boliger på småøerne og i ø-kommuner, jf. de foreslåede § 92, stk. 2, § 92 b, § 92 c og § 98 d, stk. 2.

I forlængelse af forslaget om, at der skal etableres et nyt støttesystem og nye tilskuds- og garantiordninger, foreslås det, at den samlede ramme fordeles på et antal delformål, jf. afsnit 2.3 og 2.5-2.9. Der er ikke under de enkelte ordninger en årlig ramme for investerings- eller støtteomfanget – det er alene den samlede ramme, som skal overholdes i de enkelte år. Under de enkelte nævnte ordninger er der alene flerårige rammer for perioden 2021-2026.

Den særlige investeringsramme til udsatte boligområder, som er fastsat til 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 i den gældende lov, vil uændret blive videreført efter den foreslåede lov. Reglerne for, hvilke vilkår der skal gælde for støttetilsagn under rammen, herunder reglerne for, hvilke arbejder der kan støttes og for beboerbetaling, vil svare til de nye støtteregler, jf. afsnit 2.3. Der videreføres gældende regler om en delpulje på op til 50 mio. kr. årligt af den overordnede ramme på 830 mio. kr., som kan anvendes til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne.

Landsbyggefondens bestyrelse kan i henhold til bemyndigelsen i almenboliglovens § 95, stk. 1, fastsætte nærmere vilkår og betingelser for støtte. Det forudsættes, at de nye investeringsrammer bliver indarbejdet i Landsbyggefonden renoveringsregulativ.

## *2.3. Et nyt støttesystem*

### *2.3.1. Gældende ret*

Efter de gældende bestemmelser i § 91, stk. 1, i almenboligloven kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring – samlet betegnet som renovering. Renoveringsstøtteordningen omfatter derudover særlige støttemuligheder vedrørende tilgængelighed samt energibesparende foranstaltninger, som ikke vil kunne opnå støtte efter ordningens sædvanlige bestemmelser. Der er derudover fastsat særlige rammer til renovering i udsatte boligafdelinger.

Det er i de gældende bestemmelser, jf. almenboliglovens § 91, stk. 3-4, fastsat, at den gennemsnitlige beboerbetaling på realkreditlån, som er optaget til finansiering af renoveringsarbejder, for hver tilsagnsårgang det første år mindst skal udgøre 3,4 pct.



Inden for rammerne heraf er der mulighed for at differentiere beboerbetalingen i det enkelte projekt. For de investeringer, der anvendes til sammenlægning, miljøforbedring og fremme af handicaptilgængelighed, kan beboernes betaling fastsættes til et lavere niveau end 3,4 pct., jf. almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. pkt. Det kan også være tilfældet i andre særlige tilfælde. Der vil være tale om afdelinger, som ud fra en samlet helhedsvurdering ikke skønnes i stand til i noget stort omfang at bære yderligere lejebetaling. Bortset herfra skal betalingen udgøre mindst 3,4 pct.

For at sikre, at den gennemsnitlige beboerbetalning udgør 3,4 pct., selvom beboerbetalingen på visse arbejder er fastsat lavere, fastsættes beboerbetalingen på en del af de øvrige investeringer på et højere niveau end 3,4 pct. Det gælder de såkaldte fordelte arbejder.

De fordelte arbejder er således en nødvendig konsekvens af den differentierede beboerbetalingsmodel og er en teknisk foranstaltning, hvis primære funktion er at sikre, at beboerbetalingen på tværs af de støttede renoveringssager i et givent tilsagnsår mindst udgør 3,4 pct. det første år.

Landsbyggefonden har fastsat beboerbetalingen på arbejder vedrørende sammenlægning, miljøforbedring og handicaptilgængelighed til 1,8 pct. Omkring 40-45 pct. af arbejderne udgøres heraf.

Beboerbetalingen på byggeskadeudbedring er fastsat til 3,4 pct. Omkring 30-35 pct. af arbejderne udgøres heraf.

For de resterende investeringer inden for investeringsrammen – de fordelte arbejder – er beboerbetalingen fastsat til 5,8 pct. Omkring 25 pct. af arbejderne udgøres heraf.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.1.

### *2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Der er behov for at gennemføre en fornyelse af støttesystemet og sikre mere gennemsigthed og bedre incitament i Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Bortset fra de 6.464 mio. kr. (2020-priser), der foreslås afsat i 2021 til nedbringelse af ventelisten, foreslås alle fremtidige tilsagn under renoveringsstøtteordningen givet inden for rammerne af et nyt støttesystem. Også de midler, der med parallelsamfundslovgivningen i 2018 blev tilført til renoveringsstøtteordningen, foreslås anvendt på grundlag af det nye støttesystem, idet de dog stadig er målrettet de boligafdelinger, der følger af den gældende lovgivning.

Det foreslås, at det nye støttesystem omfatter grundlæggende ændringer i forhold til renoveringsstøtteordningens støtteformål, beboerbetalingsregler og administration, jf. den foreslåede § 91 samt nedenstående afsnit 2.3.2.1-2.3.2.3. De beskrevne omlægninger af renoveringsstøtten forudsættes indarbejdet i Landsbyggefondens renoveringsregulativ, jf. bemyndigelsen i almenboliglovens § 95, stk. 1.

#### *2.3.2.1. Støtteformål*

Erfaringerne med renoveringsstøtteordningen peger på, at de formålskategorier, der kan gives støtte til, med fordel kan afgrænses og præciseres i højere grad end i dag. Derved kan der skabes mere transparens og tydelige prioriteringer. Det skal samtidig medvirke til, at Landsbyggefonden ikke

påtager sig at støtte arbejder, som bør finansieres over vedligeholdelsesbudgettet i den enkelte boligafdeling.

Derfor skal der fremover skelnes mellem gennemgribende renoveringer og en ny type målrettede renoveringer. Ved gennemgribende renovering lægges fortsat afgørende vægt på en kvalificeret helhedsplan for bebyggelsen og på håndtering af grundlæggende byggetekniske problemer. Udgifterne skal være af en sådan størrelse, at det efter en konkret vurdering må anses for åbenbart, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, hvis der ikke ydes støtte. Landsbyggefondens oparbejdede viden om, hvad der virker, og de løbende evalueringer, der er gennemført af renoveringsordningen, skal i vidt omfang stadig inddrages og være med til at kvalificere indsatsen.

Med målrettede renoveringer skal Landsbyggefonden kunne løse mindre, klart afgrænsede problemstillinger i den enkelte afdeling, også selvom der er tale om ejendomme uden et gennemgribende renoveringsbehov. Det er forudsat, at midler fra de målrettede puljer tillige kan bringes i anvendelse ved større, gennemgribende renoveringer, når det ud fra en samlet vurdering er mest hensigtsmæssigt. Derved er det fortsat muligt at indhøste stordriftsfordele og dermed effektivitetsgevinster, som følger af, at arbejder laves samlet, og omkostninger til stillads, genhusning m.v. udnyttes bedst muligt.

På baggrund af analyser af renoveringsbehovet, vurderes det, at renoveringsstøtteordningen i forhold til større sager (gennemgribende renovering) fremover bør have et klart afgrænset fokus på udbedring og opretning af bygninger, der er ramt af alvorlige byggeskader og byggeskadelignende problemer. Området har også hidtil været en central del af Landsbyggefondens indsatsområde. Der har imidlertid tillige kunnet gives tilsagn under ordningen til vedligeholdelse og forbedring generelt, hvilket har skabt uklarhed om fondens støtteformål. Det foreslås derfor, at muligheden for at give tilsagn til forbedring og vedligeholdelse fjernes. Derved vil fondens støtte til såkaldte ”fordelte arbejder”, der som udgangspunkt ligger uden for kerneområdet byggeskader og opretning, også udgå.

Analyser af renoveringsbehovet peger desuden på, at der fremover vil være stigende et behov for at løse sundhedsskadelige forhold i de almene bebyggelser. De konkrete indsatsområder vil være bekæmpelse af skimmelsvamp, pcb, og tilsvarende problemer. Det foreslås, at dette område - sammen med byggeskader og opretning – gøres til en del af støtteformålet. Der foreslås samlet afsat 8.080 mio. kr. i årene 2021-2026 til ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold.

Med hensyn til målrettede renoveringer ydes der støtte til særlige prioriterede indsatser, for hvilke der er defineret særlige mål og kriterier og som trækker på særskilte økonomiske rammer. Prioriteringen af indsatserne kan i højere grad end det er tilfældet for gennemgribende renoveringer ske ud fra enkle og målrettede kriterier. Midlerne vil derfor kunne tilgå afdelinger med behov for de særlige indsatser, som ikke i øvrigt vil være berettiget til støtte efter renoveringsstøtteordningen eller andre ordninger.

Grundlaget for Landsbyggefondens forvaltning af støttetilsagn er hjemlet i Landsbyggefondens renoveringsregulativ. Der lægges efter det gældende regulativ afgørende vægt på, at støttetilsagn tildeles med udgangspunkt i en samlet helhedsplan. For at muliggøre målrettede renoveringer er der

behov for, at der fastsættes særlige forvaltningsregler for målrettede renoveringer. Det forudsættes, jf. almenboliglovens § 95, stk. 1, at Landsbyggefondens renoveringsregulativ ændres, således at fonden fremover kan støtte målrettede renoveringer på udvalgte områder, hvor der forekommer at være et særligt behov derfor, jf. nedenstående. Det reviderede renoveringsregulativ skal udgøre et hensigtsmæssigt grundlag for Landsbyggefondens prioritering af midlerne for så vidt angår målrettede renoveringer.

De målrettede renoveringer vil omfatte følgende selvstændige indsatsområder:

- Tilgængelighed.

Med det formål at sikre boliger til personer med fysiske funktionsnedsættelser, fx kørestols-brugere, foreslås, at der kan ydes støtte til ombygning af eksisterende boliger med henblik på forbedring af adgangsforhold, f.eks. ved etablering af elevatorer, niveaufri adgang og ombygning af badeværelser, køkkener og lignende. Indsatsen skal målrettes, og der skal i mindre grad end hidtil gøres brug af standardløsninger med hensyn tilgængelighed. Derved skal der søges etableret flest mulige tilgængelige boliger for midlerne. Indsatsen foreslås målrettet boliger i stueplan, så behovet for elevatorer mindskes. Der foreslås afsat 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026 til formålet.

- Sammenlægning af boliger.

Med det formål at tilpasse boligerne til det eksisterende behov i områder med vedvarende udlejningsvanskeligheder og udsatte områder vil der kunne ydes støtte til ombygning og sammenlægning af boliger. Sammenlægning støttes med mindre helt særlige forhold gør sig gældende fremover kun uden for større byer, hvor der er pres på boligmarkedet. Det vil således efter forslaget være en betingelse for, at der kan gives godkendelse af sammenlægning uden for udsatte boligområder, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende udlejningsvanskeligheder eller er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning. Der foreslås afsat 303 mio. kr. i årene 2021-2026 til formålet.

- Fællesarealer.

Forbedringsarbejder på fællesarealer (beboerfaciliteter og trygheds- og trivselsfremmende, fysiske tiltag) foreslås som udgangspunkt støttet i områder med en helhedsplan. Det vil sige områder med væsentlige problemer, men som ikke optræder på listen over udsatte boligområder. Betegnelsen ”miljøforbedring” erstattes fremover af betegnelsen ”fællesarealer”. Der foreslås afsat 965 mio. kr. i årene 2021-2026 til formålet.

- Miljø- og klimavenlige løsninger og nye digitale løsninger.

Der foreslås afsat henholdsvis 101 mio. kr. og 40,4 mio. kr. i årene 2021-2026 til de nævnte formål.

De to nye investeringsrammer gør det muligt at igangsætte arbejder eller lægge et særligt højt ambitionsniveau på udvalgte områder, og derfor indfri potentialer, som ikke vil kunne støttes efter de sædvanlige renoveringsrammer.

Det foreslås, at Landsbyggefondens kan give tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af nærmere angivne arbejder inden for bæredygtighed og digitalisering, hvis arbejderne ikke vil kunne opnå støtte efter de foreslåede § 91, stk. 1 eller 4. Det drejer sig om særlige miljø- og klimavenlige løsninger, vil kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 101 mio. kr. i årene 2021-

2026. Det drejer sig desuden om nye digitale løsninger, som vil kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 40,4 mio. kr. i årene 2021-2026.

Støtteordningen for miljø- og klimavenlige løsninger skal bidrage til at udvikle, afprøve og implementere nye miljø- og klimavenlige løsninger, hvilket overvejende forventes at ske i renoveringsprojekter, som i øvrigt er støttet af Landsbyggefonden. Det forudsættes, at løsningerne ikke vil kunne støttes inden for de øvrige investeringsrammer.

Midlerne vil f.eks. kunne anvendes til at afprøve og implementere nye løsninger, der fremmer anvendelsen af klimavenlige byggematerialer, mulighederne for at genanvende byggematerialer i almene byggerier og muligheder for at optimere anvendelse af energi ved driften af almene boliger.

Støtteordningen for nye digitale løsninger foreslås overvejende anvendt i renoveringsprojekter, der i øvrigt støttes af Landsbyggefonden, f.eks. i form af fuldskalaafprøvning af digitale løsninger.

Indsatsen med digitaliseringsinitiativer skal fremme udvikling af digitale løsninger og udnyttelse af digitale data i den almene boligsektor, blandt anden med det formål at opnå en positiv klimateffekt på længere sigt. Det kunne f.eks. være digitale monitoreringssystemer, der leverer data om byggeriets tilstand og vedligeholdelsesbehov til brug for optimering af driften, nye løsninger, der forbedrer indeklimaet eller nedbringer beboernes forbrug af el, vand og varme og herunder digitale systemer, der kan understøtte et mere fleksibelt energiforbrug.

Der henvises i øvrigt til afsnittene 2.5.2.1. og 2.6.2.

Det skal fremgå af støttetilsagnet, hvilke kategorier der ydes støtte til.

#### *2.3.2.2. Beboerbetalning*

Det foreslås, at den differentierede beboerbetalingsmodel afskaffes ved at reglerne for beboerbetalning forenkles på tværs af støttekategorier, således at beboerbetalingsprocenten i alle tilfælde udgør 3,4 pct. Dette vil ligeledes medføre, at de fordelte arbejder overflødiggøres som teknisk foranstaltning, da beboerbetalingsprocenten på tværs af renoveringsarbejder vil være den samme i samtlige støttesager.

Fremadrettet vil vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som afdelingerne selv skulle finansiere med henlæggelser, lån m.v., ikke længere kunne medtages som en del af en støttet renoveringssag, da disse arbejder - som forudsat oprindeligt - fremadrettet skal betales af beboerne selv.

Ensartningen af beboerbetalingen vil ligeledes medføre en mere jævn og solidarisk huslejepåvirkning, da der gøres op med et system, hvor huslejepåvirkningen kan variere fra projekt til projekt alt afhængig af sammensætningen af støttede arbejder.

#### *2.3.2.3. Administration*

##### *Mål, opfølgning og kommunikation*

Det følger af den indgåede boligaftale, at Landsbyggefondens støttesystem skal ændres som skitseret - herunder med flere indbyrdes uafhængige puljer - og at der skal tilstræbes øget gennemsigtighed. Der kan i den forbindelse - ud over de foreslåede ændringer af almenboligloven - være behov for en hvis tilpasning af Landsbyggefondens forvaltningspraksis. Der kan herunder

være behov for, at fonden fremover i højere grad gør brug af målstyring med udgangspunkt i sektorens generelle mål samt eventuelle særlige mål vedrørende Landsbyggefondens støtte.

En øget grad af målstyring vil kunne bidrage til, at Landsbyggefondens strategiske valg og prioriteringsbeslutninger synliggøres for alle interessenter, herunder valg og beslutninger, som fonden træffer for at udmønte boligaftaler og lovgivning. Der kan i sammenhæng hermed være behov for forstærkede tiltag med hensyn til opfølgning og dokumentation for resultater af fondens virksomhed samt behov for at styrke kommunikation om fonden og dens aktiviteter.

#### *Nyt grønt støttekriterie*

Det er Landsbyggefonden, der udmønter renoveringsmidler og som prioriterer, hvilke sager, der skal have støtte først. Med nærværende lovforslag lægges der som noget nyt op til, at grønne hensyn – miljø- og klimahensyn – fremover skal spille en markant rolle i fondens forvaltning. Fonden skal fremover inddrage grønne kriterier i sin administrationspraksis.

Landsbyggefonden registrerer løbende de ansøgninger om renoveringsstøtte, der kommer ind fra boligorganisationerne. Landsbyggefonden tager stilling til, hvordan ansøgningerne skal prioriteres på baggrund af blandt andet de søgte beløb og fondens vurdering af trang i de individuelle sager. Derefter informeres boligorganisationer og kommuner om ansøgningernes position på ventelisten.

For at igangsætte en støttet renoveringssag i en afdeling skal en række kriterier være opfyldt; støtten skal være driftsøkonomisk nødvendig, behovet skal være større end i andre afdelinger og renoveringsudgifterne skal udgøre mindst 10 pct. af bygningsværdien.

Det mest grundlæggende kriterium for tildeling er, at afdelingen skal få betydelige økonomiske vanskeligheder, hvis den ikke tildeles støtte.

Derudover prioriterer Landsbyggefonden ud fra et trangsprincip mellem de afdelinger, der opfylder kriterierne og lever op til forudsætningerne. Forudsætningerne er, at der skal udarbejdes en helhedsplan for afdelingen; at afdelingen skal have afsøgt andre finansieringsmuligheder; at boligorganisationen skal medfinansiere renoveringen (i videst mulig omfang via lejeforhøjelser); og at renoveringen skal godkendes af afdelingens beboere, boligorganisationen og kommunen.

Det foreslås at tilskynde til gennemførelse af energirenoveringer ved at stille krav om, at boligorganisationerne skal kortlægge de rentable energirenoveringer i de enkelte afdelinger, når der udformes en støttesag, og at det skal forelægges til beslutning.

Ved ansøgning om tilsagn skal der derfor i fremtiden foretages en kortlægning af rentable energirenoveringer i forbindelse med udarbejdelse af støtteansøgningen.

Ved udarbejdelse af helhedsplan for byggeriet skal der, på grundlag af ovenstående kortlægning, foretages en vurdering af energi- og klimamæssige potentialer.

For arbejder, der er støtteberettiget efter renoveringsstøtteordningen, må Landsbyggefonden således sikre, at der er tilvejebragt et grundlag for valget af konkrete løsninger. Det drejer sig dels om de umiddelbare konsekvenser af de enkelte løsninger m.v. for energiforbruget. Men der skal tillige inddrages vurderinger af, hvilke konsekvenser materialevalg, konstruktioner m.v. har for løsningernes klimapåvirkning på baggrund af såkaldte livscyklusbetragtninger.

Samtidig foreslås det, at Landsbyggefondens prioritering af støttesager ikke udelukkende skal gå efter trangskriteriet, som tilfældet er i dag, men at fonden også skal tillægge energirenoveringer vægt i tildelingen, således at trang og omfang af energirenoveringer giver forrang. Trangskriteriet skal fungere som det overordnede prioriteringsværktøj. I tillæg til trang foreslås det at indføre et nyt grønt støttekriterie som et supplerende prioriteringsværktøj. Det vil i praksis betyde, at det mest grønne af to lige trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret først.

Det grønne tildelingskriterie vil ikke betyde, at mindre trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret over mere trængende. Samtidigt vil grøn omstilling heller ikke gøre et renoveringsprojekt støtteberettiget i sig selv. Der er således tale om et supplerende kriterie.

Det bemærkes, at langt de fleste renoveringsprojekter allerede i dag har energieffektiviseringer indeholdt i projektet, for eksempel forbedring af klimaskærmen. Det vil som hovedregel være sådan, at et større renoveringsprojekt allerede i udgangspunktet vil indeholde grønne elementer, og dermed er der i udgangspunktet ikke et modsætningsforhold mellem kriterierne om trang og grønne tiltag.

Det vil ikke med det nye kriterie være muligt at få støtte til udelukkende grønne tiltag. De grønne tiltag skal indgå i en samlet renoveringssag, som er støtteberettiget – for eksempel udbedring af byggeskader eller bedre tilgængelighed.

### *Praktikpladser*

Det følger af aftalen af 19. maj 2020, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. Der stilles med aftalen ikke krav om et antal uddannelses- og praktikpladser i de enkelte renoverings- og byggeprojekter, herunder heller ikke til enkeltmandsvirksomheder på småøerne. Aftalen er møntet på såvel afvikling af ventelisten som de ordinære tilsagn, der gives efter de nye renoveringsrammer fra og med 2021.

## *2.4. Prækvalificering, fortætning og driftsstøtte*

### *2.4.1. Gældende ret*

Landsbyggefonden foretager efter de gældende regler *prækvalificering* af projekter, hvortil der ansøges om renoveringsstøtte, jf. renoveringsregulativet. På grundlag af ansøgningen foretager Landsbyggefonden en foreløbig vurdering af, om afdelingens problemer som udgangspunkt er omfattet af renoveringsstøtteordningen. Landsbyggefonden meddeler boligorganisationen og kommunen resultatet af den foreløbige vurdering (prækvalifikation). Hvis afdelingen som udgangspunkt er omfattet af renoveringsstøtteordningen, udmelder Landsbyggefonden det opgjorte støttebehov i afdelingen og anmoder om en helhedsplan til brug for fondens endelige afgørelse.

Landsbyggefondens venteliste er en liste med prækvalificerede renoveringsprojekter. Det fremgår ikke af det gældende renoveringsregulativ, hvor stort et omfang af prækvalificerede projekter, Landsbyggefonden kan eller skal gennemføre.

Der er ikke i dag fastsat regler om *fortætning* i forbindelse med Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.1.

Med hjemmel i almenboligloven har Landsbyggefonden mulighed for at yde forskellige former for *særlig driftsstøtte*, hvor effekten er, at huslejen holdes på et lavere niveau end den ville være uden driftsstøtte. Særlig driftsstøtte ydes blandt andet som støtte til huslejenedsættelse efter almenboliglovens § 91 a og som driftsstøtte efter § 92, stk. 1, i almenboligloven.

Støtte til huslejenedsættelse gives til boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Driftsstøtte efter § 92, stk. 1, i almenboligloven gives som lån eller tilskud til lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten kan ydes til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede driftsunderskud.

Når Landsbyggefonden yder løbende særlig driftsstøtte anvendes en standardiseret model for aftrapning af støtten, jf. bemærkningerne til lov nr. 1421 af 21. december 2005 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) (L 70). Efter aftrapningsmodellen udbetales de første 4 år 100 pct. af det fastsatte støttebeløb, hvorefter støtten aftrappes over de følgende op til 10 år med 9 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den nævnte aftrapningsmodel er til dels hjemlet i gældende regulativer, men er derudover er der fastlagt retningslinjer herom i Landsbyggefonden. Reglerne om tilskud fra Landsbyggefonden til huslejenedsættelser i almenboliglovens § 91 a, stk. 2, er eksempelvis udmøntet i regulativ om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger. Det fremgår af § 8, stk. 2, i regulativet, at tilskud til huslejenedsættelser fastsættes om et årligt kronebeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal i den enkelte afdeling, og at der de første 4 år udbetales 100 pct. af det fastsatte beløb, hvorefter det aftrappes over de følgende 5-10 år.

Det fremgår af reglerne om renoveringsstøtteordningen, at det er en forudsætning for støtte efter ordningen, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen helt eller delvis refunderer fondens ydelsesstøtte med midler fra dispositionsfonden, jf. § 91, stk. 2, i almenboligloven. Som en del af Landsbyggefondens retningslinjer tilrettelægges boligorganisationens overtagelse af betalingsforpligtelser på grundlag af en tilsvarende nedtrapning af fondens betaling af ydelsesstøtte som den, der er beskrevet med hensyn til huslejetilskudsordningen.

Det bemærkes, at driftsstøtte ikke ydes med hjemmel i bestemmelser, der ændres i medfør af dette lovforslag. Der ydes herunder ikke driftsstøtte med direkte hjemmel i almenboliglovens § 91 (renoveringsstøtteordningen). Landsbyggefonden yder imidlertid ofte driftsstøtte som en del af en samlet helhedsplan, herunder finansieringsplan, der tillige omfatter renoveringsstøtte efter § 91. Når dette er tilfældet, vil den forudsatte driftsstøtte indgå i grundlaget for tilsagnsmodtagers beslutning om at gennemføre renoveringen. Aftrapningsregler for driftsstøtte, der ydes i forbindelse med støtte

efter § 91, kan derfor være af grundlæggende betydning for både finansiering og beslutning om gennemførelse af renoveringsprojekter.

#### *2.4.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

##### *2.4.2.1. Administration af prækvalificering og ventelister*

Der har tidligere været opbygget meget lange ”ventelister” til fondens renoveringsstøtteordning, bestående af projekter, der er prækvalificerede, men hvortil der endnu ikke er midler på investeringsrammen. Boligorganisationer med projekter på ventelisten kan opbygge forventninger om, at de på sigt vil modtage støtte, men de er ikke sikret støtte.

Denne praksis er af mange grunde uhensigtsmæssig. Der er herunder risiko for, at forventningen om fremover at få støtte afholder boligorganisationer fra selv aktivt at løse problemer trods den lange ventetid. Samtidig er et vist antal på forhånd prækvalificerede projekter med til at gøre støttesagsbehandlingen mere effektiv.

Det foreslås på den baggrund, at der i Landsbyggefondens ikke må prækvalificeres sager for et større beløb, end der er dækning for på renoveringsrammerne tre år ude i fremtiden. I praksis medfører en sådan begrænsning, at man ved prækvalificering i slutningen af en aftaleperiode beregningsteknisk må ”forlænge” renoveringsrammens niveau i de sidste år, således at der fortsat kan prækvalificeres med henblik på en tilnærmet 3-årig periode.

Landsbyggefondens prækvalificering af projekter er hjemlet i Landsbyggefondens renoveringsregulativ. Det forudsættes, jf. almenboliglovens § 95, stk. 1, at Landsbyggefondens renoveringsregulativ ændres, således at fonden fremover kun kan prækvalificere projekter svarende til en 3-årig venteliste.

##### *2.4.2.2. Fortætning*

Flere steder i landet har almene boligorganisationer vanskeligt ved at anskaffe byggegrunde. Samtidig er der et stort uudnyttet potentiale for fortætning med nye boliger i sektoren, f.eks. i tagetager. Det foreslås, at der fremover i hver renoveringssag efter et følg-eller-forklar-princip skal tages stilling til, hvorvidt det er meningsfuldt at supplere renoveringssagen med nye almene boliger via fortætning. Hvis fortætning fravælges, skal det forklares hvorfor. Der må ikke fortættes på en måde, som giver risiko for, at der opstår nye almene boligområder med store sociale udfordringer.

Processen vedrørende ansøgning om renoveringsstøtte er hjemlet i Landsbyggefondens renoveringsregulativ. Det forudsættes, jf. almenboliglovens § 95, stk. 1, at Landsbyggefondens renoveringsregulativ ændres, således at Landsbyggefondens i forbindelse med støtteansøgningen også modtager ansøgers stillingtagen til, om projektet kan suppleres med nye almene boliger via fortætning. Hvis det ikke vurderes, at der kan ske fortætning, skal det forklares hvorfor.

##### *2.4.2.3. Aftrapning af driftsstøtte*

Landsbyggefondens yder ofte forskellige former for særlig driftsstøtte i forbindelse med fondens tilsagn om renoveringsstøtte efter almenboliglovens § 91. Derved bliver den forudsatte særlige



driftsstøtte en del af finansieringsgrundlaget for den pågældende helhedsplan og dermed for tilsagnsmodtagers beslutning om at gennemføre renoveringsprojektet.

Tildelt driftsstøtte har typisk en faldende profil, hvor der de første 4 år udbetales 100 pct. af det fastsatte støttebeløb, hvorefter støtten aftrappes over de følgende år. Dette indebærer, at fremtidige lejere reelt betaler mere for en støttet renovering end de lejere, som har besluttet renoveringen. Derved kan tilskyndelsen til at gennemføre en for omfattende renovering være uhensigtsmæssigt stor.

Det foreslås, at de anvendte modeller for aftrapning af særlig driftsstøtte ændres, således at driftsstøtte, der tildeles i forbindelse med en helhedsplan, som tillige omfatter renoveringsstøtte efter almenboliglovens § 91, fremover ikke får en faldende profil. Hensigten er, at fremtidige lejere ikke skal betale mere for en støttet renovering end de lejere, som beslutter renoveringen.

Aftrapningsordninger vedrørende særlige driftsstøtte, som ydes af Landsbyggefonden i henhold til almenboligloven, er fastlagt i fondens regulativer og retningslinjer. Det forudsættes, jf. almenboliglovens § 95, stk. 1, at de relevante regulativer og retningslinjer ændres, således at særlig driftsstøtte, der tildeles i forbindelse med en helhedsplan, som tillige omfatter renoveringsstøtte efter almenboliglovens § 91, fremover ikke får en faldende profil, men en flad profil.

## *2.5. Grønne investeringer*

### *2.5.1. Gældende ret*

Landsbyggefonden har i dag mulighed for, at yde tilskud til forskning og erfaringsformidling inden for fondens områder og finansiering af tværgående undersøgelser af udvalgte forvaltningsområder i almene boligorganisationer m.v., jf. almenboliglovens § 94, stk. 1, nr. 3 og 4. Her angives ikke et loft over udgifterne på de nævnte områder.

Puljer, der tidligere er etableret med henblik på forsøg og udvikling, jf. § 91, videreføres ikke efter år 2020.

Der er ikke efter gældende regler afsat særlige midler under Landsbyggefonden til grønne investeringer i det almene byggeri i den kommende aftaleperiode.

### *2.5.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

#### *2.5.2.1. Tilskud*

Med boligaftalen er der samlet afsat 202 mio. kr. (2020-priser) inden for renoveringsrammen til særlige indsatser til at fremme nye bæredygtige og digitale løsninger i alment byggeri, hvoraf 141,4 mio. kr. skal anvendes til nye miljø- og klimavenlige løsninger og nye digitale løsninger, jf. forslaget herom i afsnittet 2.3.2.1. Endvidere er 5,1 mio. kr. afsat til en fremrykning af digitaliseringsindsatsen i 2020, jf. almenboliglovens § 94, nr. 6.

Af det samlede beløb er der således 55,5 mio. kr. tilbage, hvoraf 50,5 mio. kr. foreslås anvendt som tilskud til udvikling og gennemførelse af forsøg med løsninger, som bidrager til at gøre almene byggerier mere miljø- og klimavenlige, og 5,0 mio. kr. foreslås anvendt som tilskud til udvikling og gennemførelse af forsøg med nye digitale løsninger, der fremmer kvaliteten og effektiviteten ved etablering og drift af alment byggeri.

Indsatserne for at fremme nye klimavenlige og digitale løsninger har et bredt fokus og bygger videre på erfaringer opnået fra demonstrationsprojekter på energieffektiviseringsområdet, der blev støttet med en investeringsramme på i alt 350 mio. kr. i 2015-2020, jf. boligaftale 2014. Ligeledes bygger indsatserne videre på erfaringerne fra den statslige almene forsøgspulje, der fra 2010 har støttet ca. 90 forsøgs- og udviklingsprojekter, Landsbyggefondens innovationspulje fra 2007-2011 samt resultater som følge af Transport- og Boligministeriets strategi for digitalt byggeri fra 2019.

Indsatsen for at fremme nye klimavenlige løsninger kan f.eks. anvendes til at fremme anvendelse af klimavenlige byggematerialer, muligheder for at recirkulere byggematerialer og muligheder for at optimere anvendelse og besparelser på energien til driften af almene boliger.

Midlerne kan blandt andet anvendes til: afprøvning af klimavenlige byggemetoder og byggematerialer, forsøg med varmepumper til større boligbyggerier, udvikling af løsninger til udbredelse af genanvendelse af byggematerialer, samt forsøg med forbedring af indeklima, herunder fugt, lyd/akustik og andre forhold, hvor tekniske løsninger og materialevalg har betydning for menneskelig trivsel.

Resultatet af indsatserne udnyttes i videst mulig omfang inden for Landbyggefondens egne virksomhedsområder, ligesom fonden formidler resultaterne bredt ud til relevante aktører.

#### *2.5.2.2. Grøn garanti til energiinvesteringer*

Der findes i dag ingen regler om en garantiordning til energiinvesteringer i forbindelse med energirenoveringsprojekter.

Med forslaget vil Landsbyggefonden med en helt ny ordning fremover få mulighed for at stille en grøn garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse ved energiinvesteringer i forbindelse med støttede og ustøttede rentable renoveringsprojekter.

Ordningen skal gøre det mere attraktivt for almene boligafdelinger at gennemføre energirenoveringsprojekter ved gennem garantien at mindske risikoen for boligafdelingen og dermed beboerne. Sigtet med garantien er således dels at forøge den energibesparende effekt ved støttede renoveringsprojekter, dels at øge omfanget af energiforbedringer, der gennemføres uden for Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

Det foreslås, at Landsbyggefonden i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, inden for en samlet ramme på 404 mio. kr. kan yde garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse i en nærmere fastsat periode i forbindelse med energiinvesteringer ved renoveringsprojekter i almene boligorganisationers byggeri.

Det er forventningen, at udbetalinger inden for den samlede ramme til dækning af ikke-realiserede energibesparelser først vil ske fra omkring to år efter, at de første aftaler om garanti er indgået. Der vil således først være udgifter, når de aftalte energieffektiviseringer er udført og har været i drift i en periode og garantien eventuelt udløses.

Den foreslåede garantiordning og udgiftsramme hertil skønnes med betydelig usikkerhed at føre til energiinvesteringer på samlet 6 mia. kr., svarende til at op mod 12.000 boliger energirenoveres under garantiordningen.

Ordningen skal nærmere udmøntes gennem et regulativ fra Landsbyggefonden, som forventes at være fastsat af Landsbyggefondens bestyrelse og godkendt af boligministeren medio 2021, hvorefter de første aftaler kan indgås. Nationale og internationale erfaringer med lignende ordninger inddrages i forbindelse med den nærmere udvikling af ordningen.

Det foreslås, at relevante private aktører bliver inddraget i udformningen af ordningen med henblik på at åbne adgang til privat medfinansiering af Landsbyggefondens garantistillelse, således at det samlede garantiomfang kan blive større, end den afsatte ramme giver mulighed for. På sigt skal det tilstræbes at sikre et grundlag for at privatbaserede ESCO-projekter kan blive udbredt i den almene boligsektor.

Modellen skal evalueres efter nogle år i drift.

## *2.6. Digitalisering*

### *2.6.1. Gældende ret*

Det fremgår af almenboliglovens § 94, nr. 6, at Landsbyggefondens midler kan anvendes til afholdelse af udgifter til digitalisering af det almene byggeri inden for en ramme på 5,1 mio. kr.

Der er tale om fremskudte midler, der er omfattet af boligaftalen af 19. maj 2020, og som skal ses i sammenhæng med de midler, der foreslås afsat til digitalisering i dette lovforslag, jf. nedenfor.

### *2.6.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Det foreslås, at der afsættes 45,4 mio. kr. (2020-priser) til indsatser, der skal fremme digitalisering i det almene byggeri. De samlede midler, der afsættes til digitalisering i 2020 og i perioden 2021-2016 i medfør af boligaftalen af 19. maj 2020 vil hermed udgøre 50,5 mio. kr. De samlede midler omfatter dels 10,1 mio. kr. i tilskudsmidler til udvikling, undersøgelser m.v., hvoraf 5,0 mio. kr. allerede er afsat, jf. afsnit 2.6.1, dels 40,4 mio. kr., der overføres til renoveringsstøtteordningen, jf. lovens § 91, og giver mulighed for at støtte investeringer i renoveringsprojekter med f.eks. fuldskala-afprøvning af digitale løsninger, som ellers ikke vil kunne støttes under renoveringsstøtteordningen.

Indsatserne skal fremme udvikling af digitale løsninger og udnyttelse af digitale data i den almene boligsektor. Indsatsen skal øge udnyttelsen digitale løsninger til at etablere data, som kan bidrage til at forbedre vedligeholdelse, drift m.v. af bygninger. Initiativerne skal endvidere fremme indsigten i og gennemsigtigheden af konsekvenserne af de beslutninger, der løbende træffes af såvel beboere, boligorganisation som øvrige aktører i sektoren, hvilket skal føre til sunde, mere ressourcebevidste og bæredygtige prioriteringer i sektoren.

Midlerne kan blandt andet anvendes til digital styring af energiforbrug og digitalisering af det almene byggeri, herunder udvikling af en webbaseret portal til at understøtte f.eks. boligvedligeholdelse og grønne investeringer i almene boliger.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.3.

## *2.7. Nedrivning*

### *2.7.1. Gældende ret*

I forhold til nedrivning kan der af midler, der er overført fra Landsbyggefonden til landsdispositionsfonden, afsættes en årlig ramme i perioden 2019 og 2020 på 140 mio. kr. til nedrivninger af almene boliger, jf. almenboliglovens § 92, stk. 2. Rammen kan bl.a. anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov.

Herudover kan der inden for den årlig ramme på 60 mio. kr. i perioden 2019-2026 ydes støtte til nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Ikke anvendte beløb nævnt i 1. og 2. pkt. kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

### *2.7.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Dele af landet oplever i disse år tilbagegang i befolkningsantallet, og her kan der opstå vanskeligheder med at udleje almene boliger, idet der ofte bliver udbudt billigere udlejningsalternativer på det private boligmarked. Det er dyrt for beboere i de almene boligafdelinger at opretholde boliger, som der ikke er efterspørgsel efter. Samtidigt har tomme boliger generelt en skadelig effekt på det lokale bymiljø og kan afholde potentielle tilflyttere at bosætte sig i området. Derfor er der behov for at afsætte midler til nedrivning af tomme almene boliger. Indsatsen skal især komme byområder, der oplever negativ befolkningstilvækst, til gode.

På den baggrund foreslås det, at der samlet afsættes 266,4 mio. kr. (2020-priser) i perioden 2021-2026 til nedrivning. Midlerne vil kunne anvendes til støtte til nedrivning af almene boliger i henhold til almenboliglovens § 28. Boligministeren kan efter de gældende regler bl.a. godkende nedrivning af almene boliger, når der er dokumenterede byggetekniske problemer ved ejendommen, eller når der er vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder.

Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021. Rammen til nedrivning af boliger i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, er uændret og udgør årligt 60 mio. kr. i perioden 2019-2026.

## *2.8. Almene boliger på småøerne og i ø-kommuner*

### *2.8.1. Gældende ret*

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold, jf. almenboliglovens § 5 b. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål, jf. almenboliglovens § 6c.

Der er i dag ikke særlige regler for almene boliger på småøerne og de 4 ø-kommuner. Der er således heller ikke afsat særlige puljer, der er målrettet mod småøerne og ø-kommunerne.

### *Opbygning af midler i nybyggerifonden*

Der er under Landsbyggefonden etableret en nybyggerifond. Nybyggerifonden blev etableret ved lov nr. 1001 af 23. december 1998 for at yde støtte til ydelser på lån optaget til finansiering af nyt alment byggeri med henblik på at styrke sektorens selvfinansiering. En effekt af loven er, at den decentrale opsamling af midler ude i de enkelte boligorganisationer delvist erstattes af en mere omfordelende indbetaling til Landsbyggefonden/nybyggerifonden. I nybyggerifonden indgår den del af beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne, der måtte overstige ydelsen på lånet, inden det udamortiseres, samt hele beboerbetalingen vedrørende kapitaludgifterne efter at lånet er udamortiseret og frem til og med det 35. år. Herefter indgår 1/3 af den nævnte beboerbetalning til fonden.

Nybyggerifonden har til formål er at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger efter de på udbetalingstidspunktet gældende regler. Fondens formål er endvidere at dække underskud efter regler i lov om friplejeboliger.

Almenboliglovens § 89 a, stk. 1-3, fastsætter overførslerne til nybyggerifonden. Nybyggerifonden tilføres midler fra byggerier med tilsagn efter 1998. Byggerier med tilsagn frem til 1. juli 2009 indbetaler for det første samtlige de likvide midler, der måtte fremkomme i de første 35 år efter tilsagnstidspunktet. For det andet indbetales 1/3 af de likvide midler, der fremkommer efter det 35. år. For byggerier med tilsagn efter den 1. juli 2009 er det alene 1/3 af likvide midler, der fremkommer efter det 40. år, der indbetales til nybyggerifonden. Der skal således indbetales likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på prioritetslån (negativ ydelsesstøtte).

Ved lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger ændredes § 89 b, således at fondens formål udvidedes til også at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Ændringen i 2007 indebærer, at overskud ved afhændelse af en friplejeboligejendom og de tilhørende servicearealer til anden anvendelse og ved ibrugtagning til anden anvendelse skal indbetales til Landsbyggefonden og derefter overføres til nybyggerifonden. Tilsvarende skal et eventuelt underskud dækkes af nybyggerifonden, jf. de tidligere nævnte bestemmelser.

Landsbyggefonden vedtog i 2013 et nyt regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger, der har modtaget offentlig støtte. Regulativet omhandler indberetning, registrering og administration af lån og indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifondens trådte i kraft den 1. oktober 2013.

Der er ikke i almenboliglovgivningen fastsat nærmere regler om anvendelse af midler fra nybyggerifonden, og der er hidtil ikke foretaget udbetaling fra fonden.

Nybyggerifonden skal, når denne har et tilstrækkeligt omfang, gradvist erstatte statens støtte til yderligere nybyggeri. Derved opnår staten, at den aktuelle støtte indgår som et aktivt bidrag til dækning af behovet for almene boliger i fremtiden, dvs. til sektorens selvfinansiering på længere

sigt. Det har været vurderingen, at det var vanskeligt på etableringstidspunktet præcist at skønne over, hvornår statens udgifter kan blive aflastet via denne recirkulering, idet størrelsen af de fremtidige indbetalinger vil afhænge af inflationen og den anvendte finansiering m.v.

Nybyggerifonden er aktuelt tilført indbetalinger på i alt 676,8 mio. kr., hvoraf nybyggerifonden i 2019 er tilført 188,3 mio. kr. Der er fra 2011 sket en akkumulering af indbetalinger til nybyggerifonden i form af negativ ydelsesstøtte, idet beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne i en række tilfælde har oversteget ydelsen på de optagne lån.

Boligministeren kan træffe beslutning om, at midlerne i nybyggerifonden tilbageføres til staten.

### *2.8.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Over hele landet er der behov for gode og billige boliger. De danske småøer oplever i disse år en stigende efterspørgsel efter lejeboliger af en god kvalitet og med en rimelig husleje, idet flere familier ønsker at flytte ud på småøerne. Lejeboliger er den boligform, der giver potentielle tilflyttere til småøerne de bedste mulighed for at afprøve, om et ø-liv kan fungere sammen med et aktivt familie- og arbejdsliv. På de danske småøer og i ø-kommunerne er der derfor efterspørgsel efter lejeboliger, men der kan være udfordringer forbundet med etablering af almene boliger på de mindre øer.

Ved småøer forstås ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere. Det drejer sig om øer omfattet af Sammenslutningen af danske småøer: Agersø, Anholt, Askø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Transport- og Boligministeriet har på baggrund af data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database opgjort antallet af almene boliger på de danske småøer i 2019/2020. Opgørelsen viser, at bestanden af almene boliger kan opgøres til i alt 144 boliger på 17 af de 27 småøer (i Sammenslutningen af Danske Småøer), som har et selvstændigt postnummer. De resterende 10 småøer under sammenslutningen har maksimalt 200 beboere, og hovedparten har mindre end 100 beboere. Boligerne på småøerne er fordelt på 101 almene familieboliger, 41 almene ældre-/plejeboliger og 2 almene ungdomsboliger. De 144 almene boliger udgør ca. 5 pct. af småøernes samlede boligbestand, som består af 3.091 boliger.

Hovedparten af de almene boliger, som ligger på småøerne, er opført i perioden 1974-1999, og der er siden 2000 kun opført 21 nye almene boliger på småøerne, hvoraf 17 er almene familieboliger, og 4 er almene ældreboliger.

Endvidere viser Transport- og Bygningsministeriets opgørelse over bestanden af almene boliger i de 4 ø-kommuner – Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, at der primo 2020 var i alt 948 almene boliger, heraf 433 familieboliger, 401 ældre- og plejeboliger og 113 ungdomsboliger. Der er i alt 179 almene boliger på Fanø, 118 almene boliger på Læsø, 153 almene boliger på Samsø og 498 almene boliger på Ærø.

For at sikre at den almene boligsektor på småøerne og i ø-kommunerne forsat kan tilbyde ledige boliger, der lever op til de boligsøgende krav til kvalitet, størrelse, pris og beliggenhed, er der behov for en særlig indsats i forhold til småøerne og de 4 ø-kommuner.

Det foreslås, at boligministeren i en seksårig periode fra 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) kan yde tilskud til at fremme etableringen af nye almene boliger på småøerne og i de 4 ø-kommuner Fanø, Læsø, Samsø og Ærø. Etableringen af de nye boliger skal ske inden for det maksimumsbeløb, der gælder for anskaffelsessummen for alment byggeri. Tilskuddet, der udgør 404.000 kr. pr. bolig (2020-priser), kan således understøtte etableringen af 75 nye familieboliger, ældre- og plejeboliger eller ungdomsboliger.

Tilskudsordningen indebærer, at anskaffelsessummen for boliger med et tilsagn om støtte til etablering af almene boliger, reduceres med 404.000 kr. pr. bolig (2020-priser), der modtager tilskud. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger, og for låntagers betaling på lån, indebærer tilskuddet, at det bliver billigere for boligorganisationen at etablere nye almene boliger. Samtidig reduceres kommunens grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje.

I tilfælde hvor der kun opnås tilskud til en andel af de boliger, som får et tilsagn til etableringen, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som er omfattet af tilsagnet.

Det foreslås endvidere, at boligministeren i 2021 kan give tilsagn om tilskud for perioden 2021-2026 til nedsættelse af huslejen i almene boliger på småøerne, der er ibrugtaget på ansøgningstidspunktet, og som er udlejet. Det foreslås endvidere, at Landsbyggefonden bidrager inden for en samlet ramme på 6,1 mio. kr. (2020-priser) i årene 2021-2026 til finansiering af dette tilskud, jf. den nye § 92 a, stk. 3, nr. 3, der foreslås i nr. 25. Bidraget indbetales til staten.

Det foreslåede tilskud ventes at medføre, at den månedlige husleje for en gennemsnitlig nybygget bolig med tilskud bliver i størrelsesordenen 1.000 kr. lavere, end den ville være uden tilskud.

Yderligere foreslås for at fremme etableringen af nye almene boliger på småøerne, at kommunalbestyrelsen ved tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger, og ungdomsboliger jf. almenboliglovens § 115, kan godkende overskridelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri.

Det foreslås, at betingelsen for at yde tilskud til etablering af nye almene boliger samt for at godkende overskridelse af investeringer ud over maksimumsbeløbet er, at kommunen udøver anvisningsretten til disse boliger fra ibrugtagelsen af boligerne. Anvisningsretten indebærer samtidig, at kommunen forpligter sig til i denne periode at betale lejen fra det tidspunkt, hvor den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for de kontraktmæssige forpligtelser, de lejere der er anvist, har over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Med forslaget udvides kommunalbestyrelsens anvisningsret, hvilket indebærer pligt til at betale lejen fra det tidspunkt, den ledige bolig står til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker samt til at stille garanti for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser.

## *2.9. Center for Boligsocial Udvikling*

### *2.9.1. Gældende ret*

Center for Boligsocial Udvikling er etableret i 2009 og er en selvejende institution, der ledes af en bestyrelse på 8 medlemmer, der udpeges af boligministeren.

Efter almenboliglovens 172 a, stk. 1, har Center for Boligsocial Udvikling til formål at indsamle og formidle viden om den by- og boligsociale indsats, så den fremtidige by- og boligpolitiske indsats kan målrettes og effektiviseres mest muligt. Centeret skal tilvejebringe vidensgrundlaget for en kvalificering og styrkelse af den boligsociale indsats gennem effektmåling af konkrete indsatser, systematisk vidensindsamling samt give rådgivning og processtøtte til centrale aktører inden for feltet.

Ved aftale om udmøntning af satspuljen for 2017 for udlændinge-, integrations- og boligområdet indgået den 3. november 2016 mellem den daværende regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Alternativet, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti blev der opnået enighed om at afsætte midler til at videreføre Center for Boligsocial Udvikling i perioden 2017-2020.

Efter den gældende § 91 c, 1. pkt., bidrager Landsbyggefonden i årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.

### *2.9.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Der er fortsat mange udfordringer i de udsatte boligområder, og der er et stort behov for, at der udvikles viden om effektfulde metoder i den boligsociale indsats. Center for Boligsocial Udviklings arbejde skal derfor også frem over både understøtte den fremtidige indsats i udsatte områder og dokumentere effekten af iværksatte tiltag.

Der er afsat midler i Landsbyggefonden til boligsociale indsatser frem til 2026, samtidig med, at kravene til prioritering af virksomme indsatser er skærpet.

Det foreslås, at Landsbyggefonden som hidtil yder et tilskud med henblik på at sikre medfinansiering af halvdelen af centerets driftsomkostninger svarende til 6,2 mio. kr. årligt (2020-priser) i årene 2021-2026. Den resterende del af finansieringen forudsættes tilvejebragt via finansloven.

## *2.10. Kommunal grundkapital*

### *2.10.1. Gældende ret*

Efter § 118, stk. 1, finansieres anskaffelsessummen for etablering af almene boliger med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, og efter § 118, stk. 2 med 84 pct. lån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud. Efter § 118 a, stk. 1, er grundkapitalen dog nedsat til 10 pct. for tilsagn givet i perioden 1. juli 2012-31. december 2020.

Grundkapitalen udgør den andel af anskaffelsessummen for almene boliger som beliggenhedskommunen bidrager med.

I forlængelse af den daværende regerings aftale med KL om kommunernes økonomi for 2019 blev der, jf. § 118 a, stk. 2 og 3, indført en differentieret grundkapitalmodel for almene familieboliger for perioden 2019 til 2020. Modellen indebærer, at den kommunale grundkapital ved etablering af almene familieboliger fastsættes til 8, 10 eller 12 pct. afhængig af det gennemsnitlige bruttoetageareal for tilsagnet til et byggeprojekt. Kommunerne indskyder således en grundkapital på 8 pct. ved byggeri af mindre (og dermed billigere) boliger med et bruttoetageareal på i gennemsnit under 90 m<sup>2</sup>, 10 pct. ved byggeri af boliger med et bruttoetageareal på i gennemsnit mellem 90 og



105 m<sup>2</sup> og 12 pct. ved byggeri af større (og dermed dyrere) boliger med et bruttoetageareal på i gennemsnit 105 m<sup>2</sup> og derover.

Den differentierede grundkapitalmodel blev indført med henblik på at fremme tilvejebringelsen af flere mindre og billigere almene familieboliger til de grupper i samfundet, der har særligt behov herfor.

#### *2.10.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Det foreslås, at nedsættelsen af grundkapitalen til 10%, som har været gældende siden 1. juli 2012, jf. § 118 a, stk. 1, samt den differentierede grundkapitalmodel for almene familieboliger, som har været gældende siden 1. januar 2019, jf. 118 a, stk. 2 og 3, forlænges med virkning til og med 31. december 2026.

Forlængelsen giver et fortsat incitament til kommunerne til at opføre mindre almene boliger, samt en lang og stabil planlægningshorisont for opførelse af almene boliger. Derved gives der mulighed for at opføre flere nye almene boliger, der hvor efterspørgslen er stor, og der sikres boliger, som en bred kreds af boligsøgende har råd til at bo i.

#### *2.11. Sammenlægning af boliger*

##### *2.11.1. Gældende ret*

Efter almenboliglovens § 28, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen godkende væsentlige forandringer af en ejendom, herunder sammenlægning af boliger. Kommunalbestyrelsen kan kun godkende en sammenlægning hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, hvis sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Boligreguleringsloven bestemmer i § 46 for alle boligformer, at sammenlægning af boliger kun må ske med kommunens godkendelse. Godkendelse kan ikke nægtes i de tilfælde, hvor den sammenlagte bolig ikke overstiger 130 m<sup>2</sup>, og boligerne enten er ledige eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den sammenlagte bolig.

##### *2.11.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Transport- og Boligministeriet har i 2020 udgivet en analyse af alment nybyggeri og boligsocial anvisning, som blandt andet undersøger kommunernes praksis på områderne. Analysen viser, at størrelsen på nybyggede almene familieboliger er øget over tid. Samtidig efterspørger flere kommuner billige boliger til at dække deres boligsociale behov. For at bevare de eksisterende små og billige boliger foreslås det derfor, at begrænse lejlighedssammenlægninger i den almene sektor. Det skal dog stadig være muligt at sammenlægge almene boliger i områder med udlejningsvanskeligheder og udsatte boligområder for at kunne tiltrække ressourcestærke lejere, som lægger vægt på boligens størrelse og samtidig har mulighed for at betale den medfølgende højere husleje.

Der er behov for at begrænse mulighederne for sammenlægning af almene boliger, således at efterspurgte betalbare boliger ikke forsvinder fra det almene boligmarked.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsens mulighed for at tillade sammenlægning af boliger begrænses til kun at omfatte boliger i udsatte boligområder.

Et udsat boligområde defineres i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, som et område, der opfylder mindst to af følgende fire betingelser: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

De gældende betingelser for kommunalbestyrelsens godkendelse af sammenlægningen opretholdes uændret. Det vil sige, at det også i fremtiden gælder, at den sammenlagte bolig højst må være på 140 m<sup>2</sup>, og at beboede boliger kun må tillades sammenlagt, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Der kan også uden for udsatte boligområder under særlige forhold være behov for at sammenlægge boliger. Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsens mulighed for at godkende sammenlægning af boliger i udsatte boligområder suppleres med en mulighed for, at boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægninger uden for udsatte boligområder. Det foreslås, at godkendelse kan gives, når der er vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, når det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe udlejningsvanskelighederne, og når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Alle tre betingelser skal være opfyldt.

Herudover foreslås det at give boligministeren mulighed for, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, at godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området. Dette kan være tilfældet i boligområder, der ikke er omfattet af definitionen af udsatte boligområder, men som er inde i en udvikling, der kan føre til, at området udvikler sig til et udsat boligområde. Ved at tillade sammenlægninger kan der etableres større almene familieboliger, der i højere grad kan tiltrække ressourcestærke lejere, som lægger vægt på boligens størrelse og samtidig har mulighed for at betale en højere husleje.

Da lejlighedssammenlægninger er reguleret både i almenboligloven og i boligreguleringsloven, foreslås det samtidig at undtage de almene boliger fra kommunalbestyrelsens pligt til at godkende lejlighedssammenlægninger, der opfylder betingelserne i boligreguleringsloven § 46, stk. 2. Efter denne bestemmelse, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en sammenlægning, hvis ingen af de boliger, der tilvejebringes, har et bruttoetageareal på mere end 130 m<sup>2</sup>. Derudover skal boligerne være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side med en række nærmere angivne begrundelser, eller boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

## *2.12. Diverse*

I perioden 2015-2020 har der i samarbejde med BL og KL været gennemført en særlig indsats for at sikre lavere huslejer gennem effektiviseringer af driften med 1,5 mia. i den almene boligsektor.

Arbejdet har været understøttet af en statslig enhed (Effektiviseringsenheden), der skal fremme sektorens effektivitet. Enheden har haft til opgave at rådgive om og monitorere det løbende effektiviseringsarbejde samt indsamle bedste praksis i sektoren og levere rådgivning til boligselskaberne.

Det vurderes, at der fortsat er et effektiviseringspotentiale i sektoren. Der afsættes årligt 3,6 mio. kr. i perioden 2021-2026, og enheden finansieres som hidtil af Landsbyggefonden. Hermed sikres det, at der kan følges op på indsatsen for at effektivisere driften i den almene boligsektor i forlængelse af aftalen med regeringen, BL og KL fra juni 2016 samt aftalen om parallelsamfund fra 2018. Der søges indgået en aftale fra 2021 med BL og KL med udgangspunkt i en ny effektiviseringsmålsætning.

### *3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget vil medføre statslige merudgifter på 6,2 mio. kr. årligt i 2021-2026 til Center for Boligsocial Udvikling. Der vil dog være langt større statslige merindtægter, jf. nedenfor.

Forslaget har konsekvenser for såvel Landsbyggefondens landsdispositionsfond som for Nybyggerifonden, idet forslaget indebærer en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte til renovering, tilskud samt driftsstøtte.

Landsbyggefondens merudgifter til ydelsesstøtte til renovering, driftsstøtte og tilskud forventes at udgøre 17 mio. kr. i 2021, 102 mio. kr. i 2022, 267 mio. kr. i 2023 og 325 mio. kr. i 2024. Fondens merudgifter som følge af forslaget vokser herefter og ventes at nå et maksimum på 572 mio. kr. i 2028. Fondens merudgifter falder herefter og ventes helt udfaset midt i 2050'erne. De anførte beløb er i 2020-prisniveau.

Givet de gældende og foreslåede rammer forventes Landsbyggefonden at have årlige underskud frem til 2031. Underskuddet finansieres ved optagelse af statslån. Forøgelsen af Landsbyggefondens udgifter medfører således en forøgelse af statslånet og afledte rentebetalinger.

En forøgelse af statslånet vil øge statsgælden og ØMU-gælden. Den offentlige nettogæld vil dog være uændret, da staten vil have et modgående aktiv i form af lånet til Landsbyggefonden.

Da almene renoveringer skal finansieres med lån med statsgaranti, ventes lovforslaget at medføre statslige merindtægter fra Landsbyggefondens indbetalinger af differensrente vedrørende renoveringslån. De statslige indtægter som følge af differensrente fra de foreslåede renoveringsrammer i årene 2021-2026 skønnes at udgøre 36 mio. kr. i 2023, 45 mio. kr. i 2024, 54 mio. kr. i 2025, 62 mio. kr. i 2026, 70 mio. kr. i 2027 og 78 mio. kr. i 2028, hvor merindtægten når et maksimum. Herefter vil indbetalingerne af differensrente falde jævnt frem mod midten af 2050'erne. De anførte beløb er i 2020-prisniveau.

Der afsættes årligt 3,6 mio. kr. til effektiviseringsenheden i perioden 2021-2026. Enheden finansieres som hidtil af Landsbyggefonden.

Det foreslåede tilskud til etablering af almene boliger på småøer og i ø-kommuner, jf. afsnit 2.5.2 ovenfor, ventes ikke at betyde, at der totalt bliver opført flere almene boliger i Danmark. På den baggrund ventes etablering af 75 almene boliger med tilskud at medføre kommunale mindreudgifter til grundkapital på samlet 3,0 mio. kr. og meget begrænsede mindreudgifter til statslig ydelsesstøtte.

Det foreslåede tilskud til etablering af almene boliger på småøer og fire udvalgte ø-kommuner vil således medføre mindreudgifter for kommunerne, i det omfang de beslutter at gøre brug af muligheden for at opføre boliger med tilskud.

Det er Transport- og Boligministeriets vurdering, at lovforslaget herudover ikke vil have økonomiske konsekvenser for kommunerne. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Lovforslaget indebærer en merbelastning i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i forbindelse med administration af det foreslåede tilskud til nedsættelse af huslejen for almene boliger på småøer og det foreslåede tilskud til etablering af almene boliger på småøer og ø-kommuner, herunder med tilretninger af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens administrative IT-system for almene boliger (BOSSINF-STB), som holdes inden for eksisterende rammer, samt en merudgift til administration af ordningen på 0,2 mio. kr. i hvert af årene 2021-2026. Administrationen af ordningerne finansieres inden for de to afsatte tilskudsrammer.

Endvidere skønnes lovforslaget at medføre begrænsede statslige udgifter til tilretning af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens administrative system for renovering af almene boliger (BOSSINF-renovering), blandt som følge af indførelsen af nye støttekategorier og grøn garanti. Den statslige andel af disse udgifter vil blive afholdt inden for Transport- og Boligministeriets eksisterende rammer.

Lovforslaget vurderes ikke herudover at have nævneværdige implementeringskonsekvenser for stat og kommuner, idet renoveringsstøtteordningen og de øvrige ordninger, som forslaget vedrører, administreres af Landsbyggefonden.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for regionerne.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt. Selvom lovforslaget indeholder mange elementer, så indebærer det – i overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler - ændringer til almenboligloven, der forenkler og opdaterer bestemmelser.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation vil især de afsatte midler til digitaliseringsindsatsen understøtte, at der kan kommunikeres digitalt med borgere, virksomheder og almene boligorganisationer. Nye digitale løsninger kan styrke de etablerede analyse- og planlægningsredskaber i den almene sektor.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af lovgivningen ske helt eller delvist digitalt og under hensyntagen til borgernes og virksomhedernes retssikkerhed. Landsbyggefonden anvender allerede i dag digital sagsbehandling i forbindelse med behandling af renoveringssager. Dette forventes fortsat anvendt.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs ved fælles begreber, er der lagt op til at anvende allerede indberettede oplysninger, som forefindes i sager om ansøgning af renoveringsstøtte. Derudover bruges de samme begreber og principper, når f.eks. Landsbyggefondens midler fremover også anvendes til at styrke udbuddet af almene boliger på landets mindre øer.

Forslagets elementer vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at behandling af renoveringssager vil ske inden for eksisterende IT-løsning hos Landsbyggefonden.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl. Renoveringsstøtte indberettes i det centrale register BOSSINF Renovering. Desuden vil lovforslaget fremme et opdateret og gennemsigtigt støttesystem hos Landsbyggefonden, hvor incitamentsstrukturen smidiggøres.

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

”Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020” vil i en periode øge omsætning og aktiviteten i bygge- og anlægssektoren og i en række tilknyttede erhverv. Herunder hos entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere og finansielle virksomheder.

Den samlede boligaftale, inkl. fremrykket indsats i 2020, vurderes at styrke beskæftigelsen med 2.200 personer i 2020, 5.900 personer i 2021, 3.500 personer i 2022 og 900 personer i 2023 (opgjort som fuldtidsbeskæftigede). Effekten af de i dette lovforslag foreslåede renoveringsrammer for 2021-2026, herunder den resterende fremrykning af ventelisteprojekter, forventes heraf af udgøre i størrelsesordenen 900 personer i 2021, 2.300 i 2022 og 900 i 2023.

Boligaftalen forventes at kunne understøtte i alt 3.400 praktikpladser i bygge- og anlægsbranchen, hvoraf omkring 2.000 som følge af de foreslåede renoveringsrammer 2021-2026. Dette skyldes, at der i boligaftalen er en målsætning om, at 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.

Forslaget om en grøn garanti vedrørende energiinvesteringer i både udstøttede og støttede renoveringsprojekter med en pulje til aktivering af garantien på i alt 400 mio. kr. i perioden 2021-2026 skønnes med betydelig usikkerhed at føre til energiinvesteringer på samlet 6 mia. kr. Investeringsomfanget kan forventes yderligere forøget gennem medfinansiering fra private aktører.

Langt hovedparten af disse investeringer antages at vedrøre energiforbedringer, der ellers ikke ville blive gennemført. Disse arbejder vil således også styrke beskæftigelsen i begrænset omfang, primært i perioden 2022-2027.

Herudover vurderes lovforslaget ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Principperne for agil erhvervsrettet regulering er ikke relevante i forhold til de foreslåede ændringer.

#### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

## *6. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget skønnes at have tydelige gunstige effekter på energiforbrug og CO<sub>2</sub>-udledning og medvirker derfor til at opfylde boligaftalens sigte om en grønnere almen boligsektor.

Den grønne revurdering af de renoveringsprojekter på ventelisten, der er omfattet af dette lovforslag, det nye grønne kriterium for tildeling af renoveringsstøtte, den grønne garanti til energiinvesteringer i både ustøttede og støttede renoveringsprojekter samt forsøgspuljen til bæredygtigt byggeri vil alle have en positiv virkning på energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen. Forsøg med bæredygtigt byggeri med f.eks. klimavenlige byggematerialer, herunder træbyggeri, og varmepumper til større bygninger vil også potentielt understøtte en stor klimaeffekt på længere sigt.

Det skønnes med usikkerhed, at den samlede umiddelbare effekt, når alle initiativerne i boligaftalen er fuldt indfasede, medfører en reduktion af energiforbruget på ca. 470 GWh om året og en årlig CO<sub>2</sub>-reduktion på omkring 47.000 ton, når initiativerne er fuldt indfasede i løbet af 2028. Heraf vedrører en energibesparelse på ca. 360 GWh og en CO<sub>2</sub>-reduktion på omkring 36.000 ton dette lovforslag. Det kan forventes, at en fuld udnyttelse af potentialet for energirenoveringer i den almene boligsektor vil kunne give en endnu større reduktion i energiforbrug og CO<sub>2</sub>-udledning.

Det bemærkes, at de skønnede CO<sub>2</sub>-effekter ikke tager hensyn til udviklingen i det øvrige energisystem. En grønnere forsyningssystem vil alt andet lige reducere CO<sub>2</sub>-effekten af besparelserne over tid. Til gengæld vil omstillingen til en grønnere forsyning blive billigere som følge af det lavere energiforbrug.

## *7. Forholdet til EU-retten*

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal compensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig

økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig for, at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets §§ 1-3 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Ydelsesstøtte, driftsstøtte og lånegarantier vil som udgangspunkt udgøre kompensation for udførelsen af en offentlig serviceforpligtelse (socialt boligbyggeri), som påhviler almene boligorganisationer. Overdragelsen af ansvaret for leveringen af denne service sker generelt ved lov om almene boliger m.v. og konkret ved kommunalbestyrelsens tilsagn om støtte efter almenboliglovens § 115. Kommunalbestyrelsen fører desuden tilsyn med almene boligorganisationers opfyldelse af pligten. Endelig kan kompensation ikke overgå almene boligorganisationers udgifter forbundet med opfyldelsen af pligten til at opføre og udleje almene boliger, idet husleje skal fastsættes som balanceleje (non profit).

## *8. Hørte myndigheder og organisationer*

Et udkast til lovforslag har i perioden den xx. xxx 2020 til den xx. xxx 2020 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, 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 arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, DANVA, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landdistrikternes Fællesråd,

Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark, VIVE og Ældre Sagen.

### 9. Sammenfattende skema

|  | Positive konsekvenser/mindre udgifter<br><br>(hvis ja, angiv omfang/hvis nej, angiv »Ingen«)   | Negative konsekvenser/merudgifter<br><br>(hvis ja, angiv omfang/hvis nej, angiv »Ingen«)                           |
|--|--|--|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | Renoveringerne medfører, at der vil være indbetalinger af differensrente til staten af i perioden fra 2023 til midten af 2050'erne. Indbetalingerne skønnes at udgøre 36 mio. kr. i 2023, 45 mio. kr. i 2024, 54 mio. kr. i 2025, 62 mio. kr. i 2026,<br><br>Der kan være kommunale mindreudgifter til grundkapital på samlet 3,0 mio. kr. som følge af tilskud til almene boliger på småøer mv. | Der vil være årlige udgifter på 6,2 mio. kr. i perioden 2021-2026 til driften af Center for Boligsocial Udvikling. |
| Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen  | Ingen  |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet                  | De samlede merinvesteringer forventes at resultere i øget omsætning i bygge- og anlægssektoren og i en række tilknyttede erhverv, herunder hos entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere og finansielle virksomheder.<br><br>Renoveringsrammerne for 2021-2026, herunder fremrykning af  | Ingen  |



|   |   |          |
|---|---|----------|
|   | ventelisteprojekter, vurderes at styrke beskæftigelsen med sammenlagt godt 4.000 personer fordelt over årene 2021-2023 (opgjort som fuldtidsbeskæftigede).  |          |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet   | Ingen   | Ingen    |
| Administrative konsekvenser for borgerne  | Ingen   | Ingen    |
| Miljømæssige konsekvenser   | Den umiddelbare effekt af fremrykning med grøn revurdering samt af øvrige grønne initiativer kan opgøres til en reduktion af energiforbruget på ca. 360 GWh årligt og af CO <sub>2</sub> -udledningen på ca. 36.000 ton om året, som forudsættes fuldt realiseret i løbet af 2028.  | Ingen    |
| Forholdet til EU-retten   | <p>Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.</p> <p>Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.</p> <p>Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.</p> |          |
| Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU- regulering/Går videre end minimumskrav i EU- regulering | JA  | NEJ<br>X |

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

Til nr. 1

Der er tale om konsekvensændringer.

Almenboliglovens §§ 3 og 5 definerer henholdsvis familieboliger og ældreboliger. Efter § 3, stk. 1, nr. 4, er almene familieboliger bl.a. ældreboliger, der i forbindelse med Landsbyggefondens tilsagn om støtte til ombygning efter § 91, stk. 1, mærkes som almene familieboliger.

Efter § 5, stk. 1, nr. 7, er almene ældreboliger bl.a. almene familieboliger, der i forbindelse med Landsbyggefondens tilsagn om støtte til ombygning efter § 91, stk. 1, mærkes som almene ældreboliger.

Ved lovforslagets § 1, nr. 10, bliver det gældende stykke 1 i § 91 foreslået erstattet af syv nye stykker, hvorefter de gældende stykker 2-4 bliver stykkerne 8-10. Ændringerne består hovedsageligt af opdeling af stk. 1, der er blevet meget omfattende. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10.

Regler om Landsbyggefondens tilsagn om støtte til ombygning vil fremover findes efter lovforslagets § 1, nr. 10, i § 91, stk. 1, nr. 3, og stk. 5. Det foreslås derfor at ændre § 3, *stk. 1, nr. 4*, og § 5, *stk. 1, nr. 7*, i overensstemmelse hermed, således at henvisningen til § 91, stk. 1, ændres til § 91, stk. 1, nr. 3 og stk. 5.

Til nr. 2

Der er tale om konsekvensændringer.

Lovens § 20, stk. 1, indeholder regler om, hvilke midler der skal indgå i en dispositionsfond i almene boligorganisationer. Efter bestemmelsens nr. 8 gælder det bl.a. likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i § 91, stk. 1, samt på lån efter § 91, stk. 1, der efter en konvertering reguleres efter § 179.

Der er tale om lån til finansiering af en række arbejder udført med ydelsesstøtte efter § 91, stk. 1, til lånet.

Ved ændringen i lovforslagets § 1, nr. 10, bliver det gældende § 91, stk. 1, foreslået ophævet og erstattet af syv nye stykker. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10.

Regler om Landsbyggefondens tilsagn om støtte til arbejderne vil efter den ændring, der foreslås i lovforslagets § 1, nr. 10, findes i § 91, stk. 1, 2, 4 og 5. Det foreslås derfor at ændre § 20, *stk. 1, nr. 8*, i overensstemmelse hermed, således at henvisningen til § 91, stk. 1, ændres til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5.

Til nr. 3 og 4

Efter § 28, stk. 1, i almenboligloven kan væsentlige forandringer af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, herunder sammenlægning af boliger, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Boligministeren skal ikke godkende sammenlægning af boliger.

Efter § 28, stk. 1, 4. pkt., kan kommunalbestyrelsen kun godkende lejlighedssammenlægninger, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Hvis sammenlægningen omfatter beboede boliger, kan godkendelse kun gives, hvis sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet, jf. § 28, stk. 1, 5. pkt., i almenboligloven

Med forslaget ændres § 28, *stk. 1, 4. pkt.*, således, at godkendelse af sammenlægning af boliger må kun gives, hvis boligen er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>.

Det kommer dermed til at fremgå, at muligheden for at sammenlægge almene boliger kun vil gælde for boliger i et udsat boligområde.

Formålet med forslaget er at begrænse mulighederne for sammenlægning af almene boliger, således at efterspurgte betalbare boliger ikke forsvinder fra det almene boligmarked.

Forslaget vil medføre, at kommunalbestyrelsen fremover ikke vil kunne godkende sammenlægning af boliger, der ikke er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a.

Der kan dog også uden for udsatte boligområder i visse tilfælde være behov for sammenlægning af boliger.

Det foreslås med den nye § 28 a, *stk. 1*, at boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup> og det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.

Det foreslås herudover med den nye § 28 a, *stk. 2*, at boligministeren, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jfr. § 61 a, stk. 1, når sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området. Dette kan f.eks. være tilfældet i boligområder, der ikke er et udsat boligområde, men er inde i en udvikling mod at blive det.

Formålet med forslaget er at sikre en stram og central styring af godkendelser af boligsammenlægninger uden for udsatte boligområder. Godkendelsen skal derfor gives af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Dette indebærer, at kommunalbestyrelsen skal afgive en begrundet indstilling på baggrund af en sagsbehandling, der i karakter og omfang vil svare til sagsbehandlingen i andre sager om sammenlægning af boliger.

Til nr. 5

Der er tale om konsekvensændringer.

Efter lovens § 29, skal udstedelse af pantebreve godkendes af kommunalbestyrelsen. Der er undtagelser herfra. En af disse er § 29, stk. 1, nr. 5, hvorefter pantsætning til endelig prioritering af renoveringsarbejder som nævnt i § 91, stk. 1, kan ske uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan boligorganisationens bestyrelse, jf. § 41, uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 91, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 100, stk. 1, yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til en række arbejder. Støtte kan ydes, i det omfang udgifterne ikke dækkes ved erstatninger, gennem forsikringer eller ved, at der ydes støtte efter § 91, stk. 1.

Efter § 179, stk. 1, kan boligministeren påbyde, at ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte i henhold til nærværende lov, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov.

Efter § 179, stk. 2, foretages konvertering af nominallån med støtte efter § 91, stk. 1, og § 98 a, stk. 5, efter forhandling med Landsbyggefonden.

Ved ændringen i lovforslagets § 1, nr. 10, bliver det gældende stykke 1 i § 91 foreslået erstattet af syv nye stykker, hvorefter de gældende stykker 2-4 bliver stykkerne 8-10. Ændringerne består hovedsageligt af opdeling af stk. 1, der er blevet meget omfattende. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10.

Regler om Landsbyggefondens tilsagn om støtte til arbejderne vil efter den ændring, der foreslås i lovforslagets § 1, nr. 10, findes i § 91, stk. 1, 2, 4 og 5. Det foreslås derfor at ændre § 29, *stk. 1, nr. 5*, § 41, § 100, *stk. 2*, og § 179, *stk. 2*, i overensstemmelse hermed.

Til nr. 6

Der er tale om en konsekvensændring.

Efter den gældende § 78, stk. 4, kan Landsbyggefonden, når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92 a og § 92 b, med boligministerens godkendelse optage statslån til udligning af forskellen.

91 a, stk. 1, giver Landsbyggefonden mulighed for inden for en årlig ramme at give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Efter stk. 2 kan Landsbyggefonden af den ramme, der er fastsat i stk. 1, årligt give tilsagn til tilskud til huslejenedsættelser inden for en bestemt ramme.

§ 92 a pålægger Landsbyggefonden at bidrage til ydelsesstøtte til almene boliger og friplejeboliger.

Efter § 92 b kan Landsbyggefonden med boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres som led i en helhedsplan i et udsat boligområde.

Med lovforslagets § 1, nr. 10, vil § 91, stk. 1, blive opdelt i flere stykker. De bestemmelser, der er relevante i forhold til § 78, stk. 4, vil herefter være at finde i § 91, stk. 1, 2, 4 og 5. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10.

Med lovforslagets § 1, nr. 19 nyaffattes § 91 b, således at ordlyden er identisk med den gældende § 92 b (infrastrukturændringer), der således blot skifter plads. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 19.

Med lovforslagets § 1, nr. 27 foreslås en ny § 92 c, hvorefter Landsbyggefonden inden for fastsatte rammer kan yde energisparegaranti i forbindelse med renoveringsprojekter i almene boligorganisationers byggeri. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 27.

På baggrund af ovennævnte foreslås, at der i § 78, *stk. 4, 1. pkt.*, ændres »§ 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92 a og § 92 b« til: »§ 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, §§ 91 b, 92 a, 92 b og 92 c«.

§§ 91 a, 92 a og 92 b ændres ikke på en måde, der giver anledning til konsekvensrettelser i § 78, stk. 4.

Til nr. 7

Efter § 78, stk. 5, kan Landsbyggefonden, når midlerne i nybyggerifonden ikke er tilstrækkelige til at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger, med boligministerens godkendelse optage statslån til at dække underskuddet.

I lovforslagets § 1, nr. 9 foreslås et nyt stk. § 89 b, stk. 2, hvorefter Landsbyggefonden af de midler, der er overført til nybyggerifonden, bidrager til refusion af statens udgifter tilskud til etablering af almene boliger på visse øer. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 9.

Også denne nye tilskudsordning skal være omfattet af Landsbyggefondens adgang til at optage statslån, hvis nybyggerifondens midler ikke er tilstrækkelige til at dække underskuddet. Det foreslås derfor, at § 78, *stk. 5*, ændres i overensstemmelse hermed.

Til nr. 8

Der er tale om en redaktionel ændring. Den nuværende overskrift vil ikke længere retvisende som følge af, at der – blandt andet med dette lovforslag – også er omhandlet støtteordninger vedrørende nybyggeri samt refusion til staten af visse statslige udgifter.

Den foreslåede overskrift til kapitel 7 "*Særlige støtteordninger*" angiver, at stort set alle andre støtteordninger end nybyggeristøtten er samlet i kapitlet.

Til nr. 9

I almenboliglovens § 89 b er der fastsat bestemmelser om anvendelse af midler i nybyggerifonden.

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 89 b er nybyggerifondens formål at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger efter de på udbetalingstidspunktet gældende regler. Fondens formål er endvidere at dække underskud efter lov om friplejeboliger, jf. afsnit 2.5 i almindelige

bemærkninger. Boligministeren kan træffe beslutning om, at midlerne i nybyggerifonden tilbageføres til staten.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk. 2* i § 89 *b*, hvorefter Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til nybyggerifonden, jf. § 89 a, i årene 2021-2026, inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. § 98 d, stk. 1. Bidraget indbetales til staten, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Med forslaget vil der være sikret midler til, at boligministeren kan etablere en ny tilskudsordning for at fremme etableringen af flere nye almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø.

Til nr. 10

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 91, stk. 1, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Ifølge bestemmelsen kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. lovens § 89, inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til de i lovens stk. 1, 1. pkt., nævnte formål. Der er tale om en generel investeringsramme til renoveringsarbejder, som alle almene boligafdelinger har mulighed for at søge støtte fra.

Det er i lovens § 91, stk. 1, 2 pkt., fastsat, at investeringsrammen for 2020, der er nævnt i § 91, *stk. 1, 1. pkt.*, forhøjes med 12.120 mio. kr. Den forhøjede del af investeringsrammen er blevet tilført i 2020 og beløbet er angivet i 2020-priser. Det gælder særligt for den i 2020 forhøjede del af investeringsrammen, at midlerne skal tildeles til prækvalificerede projekter på baggrund af nærmere fastsatte grønne procedurer, jf. lov nr. 919 af 20. juni 2020.

Efter lovens § 91, stk. 1, 3. pkt., skal mindst 400 mio. kr. årligt af den generelle ramme fastsat i stykkets 1. pkt. anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Der er derved på forhånd reserveret et minimum af den generelle ramme nævnt i 1. pkt. til handicapformål.

Derudover er det i lovens § 91, stk. 1, 4. pkt., fastsat, at af de samlede investeringsrammer for 2015-2020, der er nævnt i stykkets 1. pkt., kan indtil 350 mio. kr. anvendes til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som ikke vil kunne opnå støtte efter 1. pkt. Rammen til energibesparende foranstaltninger bliver således fratrasket de i 1. pkt. nævnte samlede investeringsrammer.

Det følger af lovens § 91, stk. 1, 5. pkt., at beløbene i stykkets 1. pkt. til renoveringsstøtte generelt og i stykkets 3. pkt. til handicapformål reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2016.

Ifølge lovens § 91, stk. 1, 6. pkt., er den generelle investeringsramme for 2019 og 2020, jf. § 91, stk. 1, 1. pkt., forhøjet med 100 mio. kr. i 2019 og 200 mio. kr. i 2020 til lån til afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Desuden følger det af lovens § 91, stk. 1, 7. pkt., at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en særskilt investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i perioden 2021-2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder i afdelinger beliggende i et udsat boligområde. De pågældende afdelinger er nærmere defineret i lovens § 61 a, stk. 1.

Ifølge lovens § 91, stk. 1, 8. pkt., kan op til 50 mio. kr. årligt af den investeringsramme, der er nævnt i 7. pkt., anvendes til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne.

Ikke anvendte beløb nævnt i stykkets 6.-8. pkt. kan desuden overføres til det efterfølgende år, jf. § 91, stk. 1, 9. pkt. Der er ikke mulighed for under den generelle ramme i 1. pkt. tilsvarende at videreføre uforbrugte midler til efterfølgende år.

Beløbene i stykkets 6.-8. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019, jf. § 91, stk. 1, 10. pkt.

Der er med de nævnte bestemmelser i stykkets 6. og 7. pkt. etableret en selvstændig investeringsramme til renovering af udsatte boligområder.

Den generelle investeringsramme i stykkets 1. pkt. blev som følge af boligaftalen af 28. november 2014 fastsat frem til og med 2020. Der er efterfølgende som følge af aftale af 8. maj 2018 blevet tilført 100 mio. kr. i 2019 og 200 mio. kr. i 2020 til rammen, men med det særlige vilkår, at midlerne anvendes til udsatte boligområder, jf. lovens § 91, stk. 1, 6. pkt. Derudover er der for årene 2021-2026 fastsat, ligeledes efter beslutning ved aftalen af 8. maj 2018, den særlige investeringsramme til udsatte boligområder, som udgør 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026, jf. § 91, stk. 1, 7. pkt.

Det følger af lovens § 91, stk. 1, 11. pkt., at tilsagn fra senere år efter boligministerens godkendelse kan fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større renoverings- og forbedringsindsatser.

Det følger endelig af lovens § 91, stk. 1, 12. pkt., at det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

De to sidstnævnte bestemmelser om fremrykning af arbejder og fondens tilsagn gælder for alle de i § 91, stk. 1, omhandlede rammer.

Der ydes udelukkende støtte til ekstraordinære arbejder i almene boligafdelinger og ikke til den løbende vedligeholdelse. Ekstraordinære renoveringer af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden besluttet af den relevante boligorganisation og beboerne i den pågældende afdeling og godkendes af kommunen. Landsbyggefonden vurderer efter loven og fondens regulativ, om og i givet fald hvor stor en del af de ansøgte renoveringer, der falder inden for fondens støttemuligheder, herunder om der er plads på fondens investeringsramme.

Landsbyggefondens rammer og tildelingskriterier er fastsat i regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning,

sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri samt infrastrukturændringer i udsatte almene boliger (Landsbyggefondens renoveringsregulativ) og tilhørende vejledning.

Fonden foretager en foreløbig byggeteknisk/økonomisk vurdering af indkomne ansøgninger om renoveringsstøtte. Ved denne løbende prækvalifikation foretages en vurdering baseret på omfanget og arten af de ekstraordinære forhold vedrørende byggetekniske (særligt alvorlige opretningstyper mv.), økonomiske (driftsstøtte) og boligsociale problemstillinger. Fonden vurderer også, om der er særlige behov for f.eks. fremtidssikring bl.a. med hensyn til sammenlægning af lejligheder, tilgængelighed mv. Endelig indgår der i vurderingen iagttagelse af den demografiske udvikling og sagernes størrelse i relation til de bevillingsmæssige rammer. På den baggrund tages der stilling til, om en ansøgning opfylder forudsætningerne for en prækvalificering.

Landsbyggefondens venteliste er en liste med prækvalificerede renoveringsprojekter.

I henhold til Landsbyggefondens gældende renoveringsregulativ ydes der ikke under renoveringsstøtteordningen ydelsesstøtte til energibesparende foranstaltninger, der ligger ud over de gældende krav i bygningsreglementet.

Med den foreslåede affattelse af § 91, stk. 1, vil bestemmelsen fremover omfatte flere af hinanden uafhængige investeringsrammer. Den foreslåede bestemmelse vil herved være en del af udmøntningen boligaftalens beslutning om et nyt støttesystem. Beløbene i den nugældende bestemmelses 7.-8. punktum, der vedrører de afsatte rammer til udsatte boligområder i perioden 2021-2026, vil derudover fremgå af den foreslåede nye bestemmelse.

Det foreslås med § 91, stk. 1, 1. pkt., at Landsbyggefonden af Landsdispositionsfondens midler kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af nogle i stykket nærmere anførte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i almene boligorganisationers byggeri.

De pågældende arbejder omfatter for det første ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold, jf. § 91, stk. 1, nr. 1. Arbejderne vil kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 8.080 mio. kr. (2020-priser) i årene 2021-2026. Det vil være en forudsætning for at kunne opnå støtte, at skader ikke er dækket af Byggeskadefonden.

For det andet vil tilgængelighedsarbejder kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. (2020-priser) i årene 2021-2026, jf. § 91, stk. 1, nr. 2.

For det tredje vil ombygning og sammenlægning af boliger kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 303 mio. kr. (2020-priser) i årene 2021-2026, jf. § 91, stk. 1, nr. 3. Støtte til sammenlægning af boliger forudsættes som udgangspunkt prioriteret sådan, at midlerne ikke anvendes i større byer med et sædvanligt højt efterspørgselspres på boligmarkedet.

For det fjerde vil forbedring af fællesarealer kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 965 mio. kr. (2020-priser) i årene 2021-2026, jf. § 91, stk. 1, nr. 4. Eftersom der i parallelsamfundslovgivningen i 2018 allerede blev afsat midler til miljøforbedringer i udsatte boligområder, jf. lovens § 91, stk. 1, 5. pkt., vil udgangspunktet være, at de nytilførte midler til fællesarealer vil skulle anvendes til områder, som har væsentlige problemer, men ikke optræder på den nævnte liste over udsatte boligområder.



Det foreslås med § 91, stk. 2, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af nærmere angivne arbejder inden for bæredygtighed og digitalisering, hvis arbejderne ikke vil kunne opnå støtte efter § 91, stk. 1 eller 4. Det drejer sig, jf. bestemmelsens stk. 2, nr. 1, om nye miljø- og klimavenlige løsninger, idet arbejderne vil kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 101 mio. kr. i årene 2021-2026. Det drejer sig desuden om nye digitale løsninger, som vil kunne støttes inden for en samlet investeringsramme på 40,4 mio. kr. i årene 2021-2026.

Disse investeringer vil skulle bidrage til at udvikle, afprøve og implementere nye miljø- og klimavenlige løsninger, hvilket overvejende forventes at ske i renoveringsprojekter, som i øvrigt er støttet af Landsbyggefonden. Det forudsættes, at løsningerne ikke vil kunne støttes inden for de øvrige investeringsrammer.

Midlerne vil f.eks. kunne anvendes til at afprøve og implementere nye løsninger, der fremmer anvendelsen af klimavenlige byggematerialer, mulighederne for at genanvende byggematerialer i almene byggerier og muligheder for at optimere anvendelse og besparelser på energi ved driften af almene boliger.

Indsatsen med midlerne vil blive prioriteret, så løsninger, der forventes at få størst klimaeffekt, vægtes højest, og hvor det er relevant, dokumenteres dette, f.eks. gennem eksterne og uvildige vurderinger og eventuelt gennem livscyklusvurdering og totaløkonomisk analyse.

Derudover foreslås indtil 40,4 mio. kr. (2020-priser) af de samlede investeringsrammer for 2021-2026, der er nævnt i § 91, stk. 2, 2. pkt., anvendt til nye former for digitale investeringer, som ikke vil kunne opnå støtte efter de foreslåede bestemmelser i § 91, stk. 1, 4 og 5. Midlerne forventes overvejende anvendt i renoveringsprojekter, der i øvrigt støttes af Landsbyggefonden, f.eks. i form af fuldskalaafprøvning af digitale løsninger.

Indsatsen med digitaliseringsinitiativer skal fremme udvikling af digitale løsninger og udnyttelse af digitale data i den almene boligsektor, blandt anden med det formål at opnå en positiv klimaeffekt på længere sigt. Det kunne f.eks. være digitale monitoreringssystemer, der leverer data om byggeriets tilstand og vedligeholdelsesbehov til brug for optimering af driften, nye løsninger, der forbedrer indeklimaet eller nedbringer beboernes forbrug af el, vand og varme og herunder digitale systemer, der kan understøtte et mere fleksibelt energiforbrug.

Landsbyggefonden vil være ansvarlig for udmøntningen af midlerne og nærmere regler herfor, jf. § 95, stk. 1. Det følger af boligaftale af 19. maj 2020, at aftaleparterne forinden forelægges et oplæg til tilrettelæggelsen og administrationen af indsatsen.

Resultatet af indsatserne vil blive udnyttet i videst mulig omfang inden for Landbyggefondens egne virksomhedsområder, ligesom fonden formidler resultaterne bredt ud til relevante aktører, f.eks. i samarbejde med parter, der i forvejen formidler lignende resultater.

Landsbyggefonden fremlægger, som led i den øvrige løbende afrapportering til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, løbende status for den hidtidige indsats.

Det foreslås med § 91, stk. 3, at Landsbyggefondens tilsagn efter stk. 1 eller 2, sammenholdt med de udgifter, der afholdes efter tilskudsrammerne vedr. nedrivning i § 92, stk. 2, 1. pkt., klimavenlige og digitale tilskud i § 92 b, stk. 1-2, garanti efter § 92 b og huslejetilskud til almene boliger på

småøerne efter § 98 d, stk. 2, tilsammen højst kan udgøre 752 mio. kr. i 2021 og 2.222 mio. kr. årligt i årene 2022-2026 (2020-priser). Der er tale om en ramme, som på tværs af en række investeringsrammer og tilskudsbestemmelser sætter et årligt maksimum på investeringernes og udgifternes størrelse. Det bemærkes, at en række tilskudsrammer, som ikke er omfattet af boligaftalen af 19. maj 2020, ikke er omfattet af den nævnte ramme.

Det foreslås med § 91, stk. 4, 1. pkt., at Landsbyggefonden kan give støttetilsagn inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 om ydelsesstøtte til lån til finansiering af de arbejder, der er nævnt i bestemmelsens stk. 1, i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, som defineret i lovens jf. § 61a, stk. 1.

Ifølge forslaget § 91, stk. 4, 2. pkt., kan Landsbyggefonden af den nævnte investeringsramme anvende op til 50 mio. kr. årligt til forbedringsarbejder og til de arbejder, der er nævnt i bestemmelsens stk. 1, med henblik på afhændelse af boligerne.

Ifølge det foreslåede § 91, stk. 4, 3. pkt., kan ikke anvendte beløb nævnt i 1. pkt. overføres til det følgende år.

Den foreslåede § 91, stk. 4, omhandler den ramme, der blev afsat til renoveringsstøtte ved lov nr. 1561 af 18. december 2018, som opfølgning på parallelsamfunds aftalen. Det foreslås, at rammen beløbsmæssigt videreføres i den foreslåede § 91, stk. 4. Det foreslås imidlertid, at vilkårene for støtte under rammen, herunder beboerbetalning og støtteformål, følger de regler, der gælder for rammerne i stk. 1 og 2. Der skal således tildeles tilsagn under rammen efter de samme regler, som dem, der gælder for stk. 1 og 2 – og derved på baggrund af det nye støttesystem, som blev fastsat i boligaftalen i 2020. Der vil dog i 2. pkt., som nævnt, være afsat 50 mio. kr. årligt til nærmere angivne arbejder med henblik på afhændelse af boligerne. Den sidstnævnte ramme kan, uanset reglerne for § 91, stk. 4 i øvrigt, også anvendes til forbedringsarbejder.

Det foreslås med § 91, stk. 5, at Landsbyggefonden inden for en investeringsramme på 6.464 mio. kr. (2020-priser) i 2021 kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Det nævnte anvendelsesformål svarer til anvendelsesformålet for renoveringsstøtteordningen i den gældende lovgivning, som er bredere end det foreslåede anvendelsesformål i de nye bestemmelser, jf. stk. 1-2.

Den nævnte ramme, jf. § 91, stk. 5, vil skulle anvendes til at afvikle den del af Landsbyggefondens venteliste i 2021, som ikke allerede er afviklet i 2020. Det bemærkes, at Landsbyggefondens tilsagn skal være betinget af, at der er gennemført en grøn revurdering af projektet, som skal sikre, at større energirenoveringspotentialer i så høj grad som muligt udnyttes. Det bemærkes samtidig, at de støtteregler, der knytter sig til tilsagnet, er de nugældende, jf. overgangsbestemmelsen i forslaget § 3, stk. 2. For rammen i stk. 5 vil der således fortsat gælde de regler om differentieret beboerbetalning, som findes i den nugældende lovgivning, jf. de gældende regler i § 91, stk. 3-4.

Det foreslås med § 91, stk. 6, 1. pkt., at ikke anvendte beløb i stk. 1-5 reguleres med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2019 for beløbene i stk. 4, og første gang den 1. januar 2021 for beløbene i stk. 1-3 og 5, jf. det foreslåede § 91, stk. 6, 2. pkt.

Det foreslås med § 91, stk. 7, 1. pkt., at det skal fremgå af Landsbyggefondens fondens tilsagn efter stk. 1, 2, 4 og 5, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

Det foreslås i § 91, stk. 7, 2. pkt., at dele af investeringsrammerne i stk. 1, 2 og 4 fra senere år kan efter boligministerens godkendelse fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større indsatser. Bestemmelsen svarer til den gældende § 91, stk. 1, 9. pkt.

Til nr. 11

Efter almenboliglovens § 91, stk. 2, 1. pkt., finansieres arbejder efter stk. 1 i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser.

Det er herudover en forudsætning for støtte efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, eller med boligorganisationens midler i henhold til § 87, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt, jf. almenboliglovens § 91, stk. 2, 2. pkt.

Landsbyggefonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen helt eller delvis refunderer fondens ydelsesstøtte med midler fra dispositionsfonden, jf. almenboliglovens § 91, stk. 2, 3. pkt.

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 2, 4. pkt., fradrages refusion fra dispositionsfonden forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på de investeringsrammer, der er nævnt i stk. 1.

I henhold til lovforslagets § 1, nr. 10, ophæves almenboliglovens § 91, stk. 1, som fastsætter Landsbyggefondens investeringsrammer til og med 2020, og i stedet fastsættes nye rammer for perioden 2021-26 i den foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

På den baggrund foreslås, at de regler, som i dag gælder for arbejder efter § 91, stk. 1, fremover gælder for arbejder efter den foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

Det foreslås derfor, at der i almenboliglovens § 91, stk. 2, 1. pkt., der bliver stk. 8, 1. pkt., stk. 2, 2. pkt., der bliver stk. 8, 2. pkt., og stk. 2, 4. pkt., der bliver stk. 8, 4. pkt., ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4«.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at i det omfang, det er muligt og forsvarligt, skal renoveringsarbejder finansieres over huslejen eller med midler fra boligorganisationens egenkapital.

Til nr. 12

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 3, 1. pkt., fastsættes låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 1 af Landsbyggefonden og beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som mindst 3,4 pct. p.a. af lånets hovedstol, jf. dog stk. 4.

I henhold til lovforslagets § 1, nr. 10, ophæves almenboliglovens § 91, stk. 1, som fastsætter Landsbyggefondens investeringsrammer til og med 2020, og i stedet fastsættes nye rammer for perioden 2021-26 i den foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

På den baggrund foreslås, at de regler, som i dag gælder for arbejder efter § 91, stk. 1, fremover gælder for arbejder efter den foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

Det foreslås derfor, at der i § 91, stk. 3, 1. pkt., der bliver stk. 9, 1. pkt., ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4« og »mindst« og », jf. dog stk. 4« udgår.

Forslaget vil indebære, at låntagers betaling på lån fastsættes af Landsbyggefonden og beregnes første gang 3 måneder efter lånoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af lånets hovedstol. Den omhandlede procentsats kan således efter forslaget hverken fastsættes lavere eller højere. Derved ændres den nuværende mulighed for differentiering af beboerbetalingen, som fremgår af de gældende § 91, stk. 3-4.

Til nr. 13

Efter almenboliglovens § 91, stk. 4, kan Landsbyggefonden til investeringer, der anvendes til forbedring af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger, yde ydelsesstøtte til en større del af ydelsen på lånet end nævnt i stk. 3, herunder i særlige tilfælde yde støtte til den fulde ydelse på lånet. Ved finansiering som led i forhandlet finansiering efter § 57 i lov om byfornyelse kan ydelsesstøtte ydes svarende til den fulde ydelse på lånet. Herudover kan Landsbyggefonden i særlige tilfælde yde støtte til en større del af ydelsen på lånet end nævnt i stk. 3. Låntagernes gennemsnitlige betaling på realkreditlån efter stk. 1 skal for hver tilsagnsårgang det første år mindst udgøre 3,4 pct. p.a.

Det foreslås, at § 91, stk. 4, ophæves. Bestemmelsen vedrører overvejende regler vedrørende Landsbyggefondens mulighed for at differentiere beboerbetalingen, når den tildeler ydelsesstøtte. Denne differentieringsmulighed foreslås afskaffet.

Det bemærkes, at lov om byfornyelse blev ophævet den 1. januar 2004, med en overgangsordning, jf. § 109, stk. 3, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, hvorefter kommunalbestyrelsen fortsat kunne træffe beslutninger om gennemførelse af byfornyelsesarbejder i kvarterløftområder i henhold til kapitel 3 og 9 i lov om byfornyelse herunder hjemtage bindende tilsagnsramme om offentlig støtte til gennemførelse af byfornyelsesarbejderne frem til den 1. januar 2009. Da der ikke længere kan træffes beslutning og hjemtages bindende tilsagnsramme efter den dagældende lov om byfornyelse, er anvendelsesområdet for § 91, stk. 4, 2. pkt., faldet bort, hvorfor bestemmelsen foreslås ophævet.

Til nr. 14

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 5, 1. pkt., at transport-, bygnings- og boligministeren (nu boligministeren) fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 1.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 6, 1. pkt., at staten garanterer for lån som nævnt i stk. 1.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 7, at lån nævnt i stk. 1 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 8, 1. pkt., er det en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 11, 1. pkt., at Landsbyggefonden løbende orienterer transport-, bygnings- og boligministeren (nu boligministeren) om størrelsen og den regionale fordeling af tilsagn efter stk. 1.

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 11, 2. pkt., udarbejder Landsbyggefonden endvidere hvert år en redegørelse om den forventede udvikling af den samlede ordning samt den stedfundne og forventede anvendelse af investeringsrammen, jf. stk. 1.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 11, 4. pkt., sikre Landsbyggefonden desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering, jf. stk. 1, nedrivning, jf. § 92, stk. 2, og infrastrukturændringer, jf. § 92 b.

I henhold til lovforslagets § 1, nr. 10, ophæves almenboliglovens § 91, stk. 1, som fastsætter Landsbyggefondens investeringsrammer til og med 2020, og i stedet fastsættes nye rammer for perioden 2021-26 i den foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

På den baggrund foreslås, at de regler, som i dag gælder for rammer fastsat i § 91, stk. 1, fremover gælder for rammer efter de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

Det foreslås derfor, at der i § 91, stk. 5, 1. pkt., der bliver stk. 10, 1. pkt., stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 11, 1. pkt., stk. 7, der bliver stk. 12, § 91, stk. 8, 1. pkt., der bliver stk. 13, 1. pkt., stk. 11, 1. pkt., der bliver stk. 16, 1. pkt., stk. 11, 2. pkt., der bliver stk. 16, 2. pkt., og stk. 11, 4. pkt., der bliver stk. 16, 4. pkt., ændres »stk. 1« til: »stk. 1, 2 og 4«.

Forslaget indebærer, at boligministeren efter forhandling med Landsbyggefonden vil fastsætte nærmere regler om lån som nævnt i de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, jf. det foreslåede § 91, stk. 10, 1. pkt.

Endvidere betyder forslaget, at staten vil garantere for lån nævnt i de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, jf. det foreslåede § 91, stk. 11, 1. pkt.

Forslaget betyder desuden, at lån nævnt i de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, må ikke være behæftet med bindingsklausuler, jf. det foreslåede § 91, stk. 12.

Endvidere vil det være en forudsætning for støtte efter de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jf. det foreslåede § 91, stk. 13, 1. pkt.

Desuden indebærer forslaget, at Landsbyggefonden løbende vil orientere boligministeren om størrelsen og den regionale fordeling af tilsagn efter de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, jf. det foreslåede § 91, stk. 16, 1. pkt.

Endvidere vil Landsbyggefonden hvert år udarbejde en redegørelse om den forventede udvikling af den samlede ordning samt den stedfundne og forventede anvendelse af investeringsrammen, jf. de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, jf. det foreslåede § 91, stk. 16, 2. pkt.

Endelig vil Landsbyggefonden sikre en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering efter de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4, jf. det foreslåede § 91, stk. 16, 4. pkt.

Til nr. 15

Efter almenboliglovens § 91, stk. 8, 3. pkt., stilles garantien som regaranti over for staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 6. Lånet efter stk. 6 er det lån, som staten garanterer for.

Idet almenboliglovens § 91, stk. 6 bliver til stk. 11, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, foreslås det, at der i § 91, stk. 8, 3. pkt., der bliver stk. 13, 3. pkt., i stedet for stk. 6 henvises til stk. 11.

Forslaget vil sikre, at kommunalbestyrelsens garanti stilles som regaranti over for staten, når staten garanterer for lånet.

Til nr. 16

Efter almenboliglovens § 91, stk. 9, 1. pkt., er det en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 8, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Den garanti, som er nævnt i stk. 8, er kommunalbestyrelsens garanti for de optagne lån efter stk. 1.

Idet almenboliglovens § 91, stk. 8 bliver til stk. 13, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, foreslås det, at der i § 91, stk. 9, 1. pkt., der bliver stk. 14, 1. pkt., i stedet for stk. 8 henvises til stk. 13.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 13, der indebærer, at stk. 8 bliver stk. 13.

Til nr. 17

Efter almenboliglovens § 91, stk. 10, 1. pkt., kan Landsbyggefonden efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og til friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovebkendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, § 11, stk. 2, nr. 3, eller § 11 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger

Det foreslås, at der i § 91, stk. 10, 1. pkt., der bliver stk. 15, 1. pkt., indsættes efter »som nævnt i stk. 1«: », 2 og 4«.

I henhold til lovforslagets § 1, nr. 10, ophæves almenboliglovens § 91, stk. 1, som fastsætter Landsbyggefondens investeringsrammer til og med 2020, og i stedet fastsættes nye rammer for perioden 2021-26 i de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

På den baggrund foreslås, at bestemmelsen i § 91, stk. 10, 1. pkt., der i dag gælder for rammer fastsat i § 91, stk. 1, fremover gælder for rammer efter de foreslåede § 91, stk. 1, 2 og 4.

Til nr. 18

Efter almenboliglovens § 91, stk. 11, 2. pkt., udarbejder Landsbyggefonden hvert år en redegørelse om den forventede udvikling af den samlede ordning samt den stedfundne og forventede anvendelse af investeringsrammen, jf. stk. 1. Redegørelsen indsendes til transport-, bygnings- og boligministeren (nu boligministeren).

Efter § 91, stk. 11, 3. pkt., sikrer Landsbyggefonden desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering, jf. stk. 1, nedrivning, jf. § 92, stk. 2, og infrastrukturændringer, jf. § 92 b.

Det foreslås, at der i § 91, stk. 11, 2. pkt., der bliver stk. 16, 2. pkt., ændres »investeringsrammen» til: »investeringsrammerne« og i stk. 11, 3. pkt., der bliver stk. 16, 3. pkt., »§ 92 b« ændres til: »»§ 91 b«.

Baggrunden for den foreslåede ændring af § 91, stk. 11, 2. pkt., er, at lovforslagets § 1, nr. 10, indebærer, at det fremover vil være tre investeringsrammer i de foreslåede § 91, stk. 1, og 4, i stedet for den gældende investeringsramme i § 91, stk. 1.

Desuden foreslås, at henvisningen til § 92 b i den gældende bestemmelse i almenboliglovens § 91, stk. 11, 3. pkt., ændres til § 91 b som følge af lovforslagets § 1, nr. 19.

Til nr. 19

Den foreslåede § 91 b er en uændret videreførelse af den gældende § 92 b.

Efter den gældende § 92 b kan landsbyggefonden i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en ramme på 195 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Ikke anvendte beløb kan overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. De nævnte beløb reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

Det er en forudsætning for tilskud, at infrastrukturændringer sker som led i en godkendt helhedsplan, der indeholder en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende boligområde og den omgivende by sikres.

Udsatte boligområder er typisk kendetegnet ved at være etagebyggerier med funktionsadskillelse og begrænset infrastruktur, som bevirker, at områderne ofte lukker om sig selv og forekommer isolerede i forhold til de omkringliggende byområder. Isolationen besværliggør en egentlig integration af boligområdet med den øvrige by, og det kan medvirke til, at de udsatte boligområder forbliver socialt, fysisk og kulturelt marginaliserede.

Støtten skal medvirke til, at de udsatte boligområder ikke forbliver fysisk afskåret fra den øvrige by og dermed ikke forbliver socialt, fysisk og kulturelt isoleret og marginaliseret.

Der kan støttes infrastrukturændringer som f.eks. etablering, omlægning eller sløjfning af torve, pladser, sti- eller vejsystemer, der har betydning for områdets tilknytning til det omgivende bysamfund eller omdisponerer områdets interne struktur.

Med forslaget foretages ikke nogen indholdsmæssig ændring af bestemmelsen i § 92 b.

Til nr. 20

Efter almenboliglovens § 91 c bidrager Landsbyggefonden i årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a. Landsbyggefondens bidrag til udviklingscenteret tilvejebringes af midler overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89.

Efter reglerne i § 172 a, stk. 1, er der etableret et boligsocialt udviklingscenter, som har til formål at indsamle og formidle viden om den by- og boligsociale indsats. Efter stk. 2 er centeret etableret som en selvejende institution og ledes af en bestyrelse på 8 medlemmer, der udpeges af boligministeren. Boligministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1 medlem. Boligministeren udpeger derudover de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Beskæftigelsesministeriet, KL,

BL og Landsbyggefonden. Efter stk. 3, fastsætter boligministeren fastsætter nærmere regler om udviklingscenterets etablering og drift.

Efter forslaget ændres § 91 c, sådan at Landsbyggefonden bidrager i årene 2021-2026 med 6,2 mio. kr. årligt (2020-priser) til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a. Landsbyggefondens bidrag til udviklingscenteret tilvejebringes af midler overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89.

Med forslaget vil centerets fortsatte drift frem til og med 2026 være sikret. I lyset af Folketingets beslutninger om gennemføre gennemgribende forandringer af de hårde ghettområder og at styrke de forebyggende indsatser i de øvrige udsatte almene boligområder vil der fortsat være et stort behov for, at Center for Boligsocial Udvikling kan videreføre sit arbejde. Centeret får således mulighed for at arbejde videre med udvikle effektfulde metoder for at styrke de boligsociale indsatser i udsatte boligområder og indsamle viden om og måle effekten af de nuværende indsatser i de udsatte boligområder. På den baggrund kan centeret rådgive beslutningstagere og praktikere om virkningsfulde indsatser. Centerets arbejde skal således både understøtte den fremtidige indsats i de udsatte boligområder og dokumentere effekten af allerede iværksatte initiativer.

Til nr. 21-24

I henhold til almenboliglovens § 92, stk. 2, 1. pkt., kan støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger i perioden 2019-2022 ydes inden for en samlet ramme på 140 mio. kr.

Det følger af § 92, stk. 2, 4. pkt., at beløbene nævnt i 1. og 2. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

Det foreslås i nyaffattede § 92 *stk. 2, 1. pkt.*, at støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger i perioden 2021-2026 ydes inden for en samlet ramme på 266,4 mio. kr. (2020-priser).

Den foreslåede ændring vil få den virkning, at der samlet afsættes 266,4 mio. kr. (2020-priser) i perioden 2021-2026 til nedrivninger, således at indsatsen kan videreføres, indtil indgåelsen af en ny boligaftale.

Forslaget ændrer ikke på de gældende regler for godkendelse af nedrivning af almene boliger.

Nedrivning af almene boliger vil fortsat kun kunne ske i henhold til almenboliglovens § 28. Efter den gældende § 28, stk. 3, nr. 1, kan boligministeren godkende nedrivning af almene boliger, når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen. Byggetekniske problemer ved ejendommene dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, som gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Der vil være tale om alvorlige problemer ved f.eks. konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC, radon eller lignende. De byggetekniske problemer kan dokumenteres ved en fagpersons vurdering af, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Efter den gældende 28, stk. 3, nr. 2, kan boligministeren endvidere godkende nedrivning af almene boliger, når der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. Ved vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder forstås udlejningsvanskeligheder af permanent karakter og af et sådant omfang, at det kan bringe hele boligafdelingens økonomi i fare, og hvor det er vurderingen, at udlejningsvanskelighederne fremadrettet ikke vil aftage.



Udlejningsvanskeligheder kan således lede til store økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligeholdelse af ejendommene og dårligt omdømme for området til følge. Ved store økonomiske vanskeligheder forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og vil komme beboerne til skade.

Efter den gældende § 28, stk. 3, nr. 3, kan boligministeren godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er tale om væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Udsatte boligområder er ofte præget af sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersammensætning. Nedrivning af almene ejendomme er et af de redskaber, som en boligorganisation kan anvende for at vende en udvikling.

De midler, der i § 92 stk. 2, 1. pkt., foreslås afsat til støtte til nedrivning, vil kunne anvendes til støtte til nedrivning af almene boliger i henhold til almenboliglovens § 28.

Den foreslåede ramme vil tillige kunne anvendes til støtte til nedrivning af hele boligafdelinger, jf. almenboliglovens § 92, stk. 2, 5. pkt., der bliver 6. pkt.

Det foreslås i § 92 *stk. 2, 4. pkt.*, at beløbet nævnt i 1. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i netteprisindekset, første gang den 1. januar 2021.

Som konsekvensændring foreslås, at der i § 92, *stk. 2, 3. pkt.*, og § 92, *stk. 2, 4. pkt.*, der bliver 5. pkt., udgår henvisning til 1. pkt.

Til nr. 25

Det følger af den foreslåede § 92 *a, stk. 3*, at Landsbyggefonden skal bidrage af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, til refusion af nærmere angivne statslige udgifter.

Ifølge den foreslåede § 92 *a, stk. 3, nr. 1*, refunderes statens udgifter til udarbejdelse af analyser af Landsbyggefonden og den almene boligsektor inden for en ramme på 7,1 mio. kr. årligt i årene 2021-2022. Analyserne vil omfatte: Landsbyggefondens ind- og udbetalinger, herunder driftsstøtteordningerne og huslejemodellen, henlæggelser og kontoplan i de almene boligorganisationer, Nybyggerifonden og modeller for billige almene boliger, almene bofællesskaber, beboerbetalning, tilsynet med den almene boligsektor og målrettet tilgængelighed.

Ifølge den foreslåede § 92 *a, stk. 3, nr. 2*, refunderes statens udgifter til en effektiviseringsenhed for den almene boligsektor i årene 2021-2026. Som en del af boligaftalen er det aftalt at fortsætte den statslige effektiviseringsenhed indtil 2026. Der afsættes årligt 3,6 mio. kr. i perioden 2021-2026, og enheden finansieres som hidtil af Landsbyggefonden. Hermed sikres det, at der kan følges op på indsatsen for at effektivisere driften i den almene boligsektor i forlængelse af aftalen med regeringen, BL og KL fra juni 2016 samt aftalen om parallelsamfund fra 2018. Der søges indgået en aftale fra 2021 med BL og KL med udgangspunkt i en ny effektiviseringsmålsætning.

Udgifter til effektiviseringsenheden på årligt 3,6 mio. kr. finansieres ved refusion af udgiften fra LBF. Der vil desuden være en administrativ belastning i staten med videreførelsen af enheden.

Ifølge den foreslåede § 92 a, stk. 3, nr. 3, refunderes statens udgifter til tilskud til nedsættelse af lejen for almene boliger på mindre øer, jf. den foreslåede § 98 d, stk. 2, inden for en samlet ramme på 6,1 mio. kr. for årene 2021-2026.

Til nr. 26

Der findes i dag ingen regler om Landsbyggefondens tilskud til grønne eller digitale puljer, jf. dog pulje på 5,1 mio. kr. til digitaliseringspulje, der af afsat til brug i 2020 ved lov nr. 919 af 20. juni 2020 (L 200).

Med den foreslåede § 92 b, stk. 1, vil Landsbyggefonden i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, jf. § 89, inden for en ramme på 55,5 mio. kr. (2020-priser) kunne yde tilskud til udvikling og forsøg med henblik på at fremme nye løsninger i det almene byggeri. Der kan ikke ydes støtte til arbejder, der også støttes efter § 91.

Efter det foreslåede § 92 b, stk. 2, anvendes af den i stk. 1 nævnte ramme samlet 50,5 mio. kr. (2020-priser) til udvikling og gennemførelse af forsøg, der fremmer nye løsninger, som bidrager til at gøre almene byggerier mere miljø- og klimavenlige. Midlerne kan f.eks. anvendes til forsøg med udvikling af nye løsninger, der fremmer anvendelsen af klimavenlige byggematerialer, mulighederne for at genanvende byggematerialer og mulighederne for at optimere anvendelse og udnyttelse af energi.

Det foreslås i § 92 b, stk. 3, at af den i stk.1 nævnte ramme anvendes samlet 5,0 mio. kr. (2020-priser) til udvikling og forsøg med nye digitaliseringsløsninger, der fremmer kvaliteten og effektiviteten ved etablering og drift af alment byggeri.

Det bemærkes, at der desuden i medfør af boligaftalen af 19. maj 2020 er afsat 5,1 mio. kr. til digitalisering i 2020, jf. lov nr. 919 af 20. juni 2020.

Digitaliseringsindsatsen skal fremme udvikling af digitale løsninger og udnyttelse af digitale bygningsdata i den almene boligsektor. Indsatsen skal øge indsigten og gennemsigtigheden af konsekvenserne af de beslutninger, der løbende træffes af f.eks. beboere, boligorganisation eller øvrige aktører i sektoren, hvilket skal muliggøre sunde, mere ressourcebevidste og bæredygtige prioriteringer i sektoren. Det kan f.eks. være beslutninger om behovet for henlæggelser til vedligeholdelse og beslutninger om drift af den eksisterende bygningsmasse eller valg af de løsninger ved nybyggeri, der totaløkonomisk er mest hensigtsmæssige. Indsatsen kan f.eks. også fremme udvikling og afprøvning af systemer, der kan begrænse beboernes forbrug af el-, vand og varme, herunder afprøvning af digitale værktøjer m.v., der understøtter mere fleksibelt energiforbrug i de almene bygninger.

Midlerne udmøntes ved at tildele midler til forsøg mv. til en kreds af interessenter. Dette sker ved at gennemføre ansøgningsrunder, hvor en bred kreds af interessenter i sektoren indbydes til at ansøge om midler, og hvor de ansøgninger, der bedst lever op til på forhånd fastsatte tildelingskriterier, tildeles midler således, at projektforslaget i ansøgningerne kan realiseres. Derudover kan midlerne anvendes ved at Landbyggefonden, f.eks. i samarbejde med relevante parter, gennemfører egne forsøgs- og udviklingsprojekter.

Midlerne skal prioriteres, så der opnås størst effekt. Herved udnyttes mulige synergieffekter mellem de forskellige indsatser, som Landbyggefonden gennemfører, og som gennemføres af andre parter.

Landsbyggefonden er ansvarlig for udmøntningen af midlerne og fastsætter nærmere regler herfor, jf. § 95, stk. 1. Det følger af boligaftale af 19. maj 2020, at aftaleparterne forinden forelægges et oplæg til tilrettelæggelsen og administrationen af indsatsen.

Resultatet af indsatserne udnyttes i videst mulig omfang inden for Landbyggefondens egne virksomhedsområder, ligesom fonden formidler resultaterne bredt ud til relevante aktører, f.eks. i samarbejde med parter, der i forvejen formidler lignende resultater.

Landsbyggefonden fremlægger som led i den øvrige løbende afrapportering til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen løbende status for den hidtidige indsats samt forslag til tilrettelæggelse og koordinering af fremtidige indsatser.

Til nr. 27

Der findes i dag ingen regler om en garantiordning til energiinvesteringer i forbindelse med energirenoveringsprojekter.

Med forslaget vil Landsbyggefonden med en helt ny ordning fremover få mulighed for at stille en grøn garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse ved energiinvesteringer i forbindelse med støttede og ustøttede rentable renoveringsprojekter. Ordningen skal gøre det mere attraktivt for almene boligafdelinger at gennemføre energirenoveringsprojekter ved gennem garantien at mindske risikoen for boligafdelingen, og dermed beboerne. Sigtet med garantien er således dels at forøge den energibesparende effekt ved støttede renoveringsprojekter, dels at øge omfanget af energiforbedringer, der gennemføres uden for Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

Det foreslås med § 92 c, at Landsbyggefonden i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en samlet ramme på 404 mio. kr. kan yde garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse i en nærmere fastsat periode, jf. nedenfor, i forbindelse med energiinvesteringer ved renoveringsprojekter i almene boligorganisationers byggeri, jf. dog § 91, stk. 3.

Det er forventningen, at udbetalingerne inden for den samlede ramme til dækning af ikke-realiserede energibesparelser først vil ske fra omkring to år efter, at de første aftaler om garanti er indgået. Der vil således først være udgifter, når de aftalte energieffektiviseringer er udført, har været i drift i en periode, jf. nedenfor, og garantien eventuelt udløses.

Det foreslås, at Landsbyggefonden med ordningen skal kunne indgå aftale om en garanti vedrørende energiinvesteringer i forbindelse med renoveringsprojekter med almene boligafdelinger og afdelingens beboere, når det ved en særlig byggeteknisk gennemgang vurderes, at der er mulighed for at opnå en rentabel energirenovering i den pågældende afdeling. Med rentable energirenoveringer menes, at de investeringer i renoveringsprojekter, som har en energibesparende effekt, forventes at indebære, at beboernes besparelser på omkostninger til energi som minimum opvejer den øgede husleje, som projektet samtidig indebærer for beboerne, hvormed projektet samlet set ikke forventes at medføre udgifter for boligafdelingen og beboerne.

Indgåelsen af en aftale skal baseres på en kvalificeret beregning af besparelspotentiale, herunder fastlæggelse af baselineforbrug og realistisk sparemål, som afspejler den udarbejdede

byggetekniske løsning. Som led i denne proces kan der stilles krav om ekstern bygge- og energiteknisk granskning.

Aftalen indgås for en periode, der afspejler den gennemsnitlige udlejningsperiode for almene lejemål, og for den periode forpligtes Landsbyggefonden til med en løbende kompensation at dække den forskel i beboernes disfavør, der måtte konstateres mellem den realiserede energibesparelse, der kan opgøres ca. 1 år efter energirenoveringsarbejdernes afslutning, og den forventede energibesparelse, som blev fastlagt ved indgåelse af aftalen. Hvis den realiserede besparelse bliver større end den forventede, tilfalder den som udgangspunkt fuldt ud boligafdelingen og beboerne.

Landsbyggefonden udbetaler kun kompensation i det omfang, at den overstiger en i aftalen fastsat selvriskopræmie, der dækkes af boligorganisationen og beboerne i afdelingen. Selvriskopræmien skal således give et incitament til boligafdelingen og dens beboere til at overvåge og begrænse energiforbruget i boligerne, der er omfattet af aftalen.

Som led i en grøn garantimodel vil der skulle stilles en række betingelser og indbygges økonomiske incitamenter for at hindre, at en utilsigtet adfærdsændring fra beboernes og boligorganisationens side kan medføre en uberettiget aktivering af garantien, og for at understøtte, at sparemålet for de garanterede energiforbedringer realiseres.

Derudover vil der i aftalen med samme sigte kunne fastsættes krav til den maksimale rumtemperatur for boligerne, samtidig med, at Landsbyggefonden kan foretage kontrol af forholdet mellem energiforbrug og rumtemperatur i de boliger, der måtte være årsag til en anmodning fra boligafdelingen om at udløse aftalens garantiforpligtelse.

Ordningen skal nærmere udmøntes gennem et regulativ fra Landsbyggefonden, som forventes at være fastsat af Landsbyggefondens bestyrelse og godkendt af boligministeren medio 2021, hvorefter de første aftaler kan indgås. I den forbindelse kan der hentes inspiration af relevans for en garantiordning i nogle af de demonstrationsprojekter, som er gennemført under den særlige ramme for energiprojekter med lang tilbagebetalingstid, der er en del af boligaftalen fra 2014. Nationale og internationale erfaringer med ESCO-lignende ordninger inddrages desuden i forbindelse med den nærmere udvikling af ordningen.

Det foreslås, at relevante private aktører bliver tilbudt inddragelse i udformningen af ordningen med henblik på at åbne adgang til privat medfinansiering af Landsbyggefondens garantistillelse, således at det samlede garantiomfang kan blive større, end den afsatte ramme i sig selv giver mulighed for. Desuden foreslås det, at Landsbyggefonden forpligtes til at indsamle og offentliggøre erfaringer med garantien, blandt andet med henblik på at skabe et grundlag for på sigt at udbrede privatbaserede ESCO-projekter i den almene boligsektor.

Til nr. 28

Der er tale om en konsekvensrettelse.

Efter § 94 kan Landsbyggefondens midler, ud over de formål, der er nævnt i de foregående paragraffer, bl.a. anvendes til de formål, der er nævnt i § 91, stk. 1.

I lovforslagets §1, nr. 10, foreslås § 91, stk. 1, ophævet og erstattet af syv nye stykker. Ændringen består hovedsageligt af opdeling af stk. 1, der er blevet meget omfattende. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets §1, nr. 10.

De formål, der er nævnt i § 91, stk. 1, vil herefter fremgå af § 91, stk. 1, 2, 4 og 5. Det foreslås derfor, at § 94, nr. 1, ændres i overensstemmelse hermed.

Til nr. 29

Der er tale om konsekvensændringer.

I lovforslagets §1, nr. 10 foreslås § 91, stk. 1, ophævet og erstattet af syv nye stykker. I lovforslagets §1, nr. 13 foreslås § 91, stk. 4, der bliver stk. 10, ophævet.

Det gældende stk. 6 bliver herefter stk. 11. Det foreslås, at § 94 a ændres i overensstemmelse hermed.

Til nr. 30

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 95, stk. 1, fastsætter Landsbyggefondens bestyrelse nærmere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af støtte i henhold til § 90-92, § 92 b, og §§ 93 og 94. Reglerne godkendes af boligministeren. Bestemmelserne vedrører støtte- og finansierungsordninger under Landsbyggefonden.

Med ændringen i lovforslagets §1, nr. 19 får § 91 b samme ordlyd som den gældende § 92 b, og den nye § 91 b vil være omfattet af §§ 90-92.

Med den nye foreslåede affattelse af § 92 b vil bestemmelsen omhandle den nye støtteordning vedrørende fremme af nye løsninger i det almene byggeri, jf. lovforslagets §1, nr. 26. Der er behov for, at bemyndigelsesbestemmelsen dækker denne støtteordning, som det er tilfældet med de øvrige støtteordninger, der er omfattet af bestemmelsen. Det foreslås derfor, at bestemmelsen fortsat skal omfatte § 92 b.

Der etableres desuden en ny støtteordning vedrørende en grøn garanti med den foreslåede § 92 c. Der er ligeledes behov for, at bemyndigelsesbestemmelsen i § 95, stk. 1, omfatter § 92 c, og denne bestemmelse foreslås derfor indføjet i § 95, stk. 1.

For så vidt angår den foreslåede § 91, stk. 5, indebærer lovforslaget, at en række prækvalificerede projekter på Landsbyggefondens venteliste vil kunne modtage støtte efter de støtteregler, der følger af § 91 i den nugældende lovgivning, jf. den foreslåede overgangsbestemmelse i § 3, stk. 2, idet det dog vil være en forudsætning for fondens tilsagn, at projekterne har gennemgået en grøn revurdering, jf. de almindelige bemærkninger, afsnit 2.1. samt bemærkninger til de enkelte bestemmelser, lovforslagets §1, nr. 10.

For så vidt angår tilsagn efter den foreslåede § 91, stk. 5, ændrer forslaget ikke på de støtteberettigede kategorier, som fremgår af gældende regler i almenboliglovens § 91, stk. 1, 1.pkt. Det vil dog være en forudsætning for støtte i 2021 til et projekt på Landsbyggefondens venteliste, at

boligorganisationerne gennemfører en grøn revurdering til sikring af en grøn profil, jf. L200. Disse grønne tiltag med henblik på reduktion af byggeprojekternes energiforbrug og klimabelastning m.v. vil således ligge inden for det gældende støtteområde i almenboliglovens § 91, stk. 1, 1. pkt., idet de prækvalificerede projekter antages at være omfattet af de støttekategorier, der allerede fremgår af almenboligloven bestemmelsen. Der forventes at ske visse tilpasninger af de enkelte projekter i forhold til det oprindeligt søgte og prækvalificerede.

Det er med vedtagelsen af lov nr. 919 af 20. juni 2020 forudsat, at den grønne revurdering af de pågældende projekter allerede igangsættes i 2020. Denne lov indebærer desuden, at en række prækvalificerede projekter kan modtage tilsagn i 2020. De projekter, som modtager tilsagn i henhold til lov nr. 919 af 20. juni 2020 i 2020, skal have gennemgået en grøn screening. Den grønne revurdering omfatter projekter med et større potentiale for reduktion af energiforbrug og klimabelastning, og det er forudsat, at den grønne revurdering er mere dybtgående end den grønne screening og indfrier en stor del af det nævnte potentiale.

Det bemærkes, at det forudsættes, at støttede tiltag til reduktion af energiforbrug og klimabelastning ikke er begrænset til bygningsreglementets krav.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets §1, nr. 19, 26 og 27.

Til nr. 31

Der er tale om konsekvensændringer.

Efter § 96, stk. 2, kan Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92, stk. 1, og § 92 b af, at der ansøges om transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a. Efter § 96, stk. 3, skal Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

Ved ændringen i lovforslagets §1, nr. 10, bliver det gældende stykke 1 i § 91 foreslået erstattet af syv nye stykker, hvorefter de gældende stykker 2-4 bliver stykkerne 8-10. Ændringerne består hovedsageligt af opdeling af stk. 1, der er blevet meget omfattende. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets §1, nr. 10.

Reglerne om ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, findes efter lovforslagets §1, nr. 10 i § 91, stk. 1, 2, 4 og 5. Det foreslås derfor at ændre § 96, stk. 2 og 3, i overensstemmelse hermed.

Efter lovforslagets §1, nr. 19 affattes § 91 b på samme måde som den gældende § 92 b. Det foreslås derfor, at § 96, stk. 2 og 3, ændres, så § 91 b omfattes af adgangen til at betinge støtte af, at der søges salgstilladelse og for hårde ghettoområders vedkommende pligten til at betinge støtte af, at helhedsplanen indeholder en reduktion af andelen af familieboliger i overensstemmelse med den godkendte helhedsplan.

Til nr. 32

Der er tale om en konsekvensændring.

Med lovforslagets § 1, nr. 10 vil § 91, stk. 1, blive opdelt i flere stykker, hvorefter stk. 2-4 bliver stk. 8-10. Med forslaget i lovforslagets § 1, nr. 13 ophæves det gældende § 91, stk. 4, der bliver stk. 10. Stk. 5-11 bliver herefter stk. 10-16.

Det foreslås, at ændre § 98 a, stk. 4, § 102, stk. 1, 128 a, stk. 5, 2. pkt., og § 143 n i overensstemmelse hermed.

Til nr. 33

Den foreslåede § 98 d er ny. Efter bestemmelsen får boligministeren mulighed for at etablere to tilskudsordninger, der skal sikre, at den almene boligsektor på småøerne og i 4 ø-kommuner kan leve op til målet om at stille passende boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje til rådighed for boligsøgende.

På de mindre øer er der i disse år en stigende efterspørgsel efter gode lejeboliger, idet netop sådanne boliger kan give familier fra fastlandet mulighed for at flytte til en ø uden først at skulle påtage sig større økonomiske forpligtelser. Det er samtidig vurderingen, at gode og billige bosætningsmuligheder på de små øer og i ø-kommunerne vil understøtte en positiv udvikling af de mange ikke-brofaste småøer, der fungerer som aktive samfund med et større antal helårsbeboere.

Der foreslås en ny § 98 d. Efter stk. 1 kan boligministeren for at fremme etableringen af almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) give tilsagn om tilskud på 404.000 kr. pr. bolig (2020-priser).

Ved småøer forstås ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere. Det drejer sig om småøer omfattet af Sammenslutningen af Danske Småøer.

Tilskuddet kan gives til almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger og almene ungdomsboliger.

Forslaget i stk. 1 skal ses i sammenhæng med lovforslaget § 1, lovforslagets § 1, nr. 9, hvorefter det foreslås, at Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til nybyggerifonden, jf. § 89 a, i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. § 98 d, stk. 1. Bidraget indbetales til staten. Tilskudsordningen indebærer, at anskaffelsessummen for boliger med et tilsagn efter § 115, stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, om støtte til etablering af almene boliger, reduceres med 404.000 kr. pr. bolig (2020-priser), der modtager tilskud. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger, jf. § 118 og § 118 a, og for låntagers betaling på lån, jf. § 129, indebærer tilskuddet, at det bliver billigere for boligorganisationen at etablere nye almene boliger. Samtidig reduceres kommunens grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje.

I tilfælde hvor der kun opnås tilskud til en andel af de boliger, som et tilsagn efter § 115, stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, vedrører, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som er omfattet af sidstnævnte tilsagn. Denne reduktion bliver mindre pr. bolig, jo mindre andel af tilsagnets boliger, der modtages tilskud til.

Almene boligorganisationer kan således ansøge boligministeren om tilskud til nedsættelse af anskaffelsessummen, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6 og § 117, stk.1, som herefter vil være 404.000 kr. lavere pr. bolig, der opnås tilskud til. Herefter kan kommunalbestyrelsen på sædvanlig vis på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte ved nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme, ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendom, erhvervelse af uudnyttet tagetager og påbygning af yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendom der anvendes til privat udlejning til beboelse og i almene boligafdelingers ejendomme.

Det foreslås i *stk. 2*, at det er en betingelse for tilsagn efter *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse boliger fra ibrugtagning af boligerne. Kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Det foreslås i *stk. 3*, at boligministeren kan i 2021 inden for en samlet ramme på 6,1 mio. kr. (2020-priser) for årene 2021-2026 give tilsagn om tilskud til nedsættelse af huslejen for udlejede almene boliger, der er ibrugtaget på ansøgningstidspunktet og er beliggende på en af småøerne, jf. *stk. 1*. Ved tildeling af tilskud lægger boligministeren vægt på huslejeniveauet og lejeledigheden i afdelingen. Tilskuddet udgør årligt 20.000 kr. pr. bolig.

Det foreslåede *stk. 2* skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 25, hvor det foreslås, at Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, til refusion af statens udgifter til tilskud til nedsættelse af lejen for almene boliger på mindre øer, jf. § 98, *stk. 2*, inden for en samlet ramme for årene 2021-2026. Efter forslaget overføres bidraget fra Landsbyggefonden til Transport- og Boligministeriet, som administrerer den nye tilskudsordning. Med forslaget vil der således være sikret midler til, at boligministeren kan etablere den ny tilskudsordning med det formål at nedsætte huslejen for 50 almene boliger på småøerne i perioden 2021-2026. Tilsagn om tilskud gives i 2021, sådan at bevilgede tilskud løber videre til udgangen af 2026.

Ved tildeling af tilskud vil boligministeren lægge vægt på huslejeniveauet og lejeledigheden i afdelingen, således der gives prioritet til boliger i afdelinger med de højeste m<sup>2</sup>-priser og størst lejeledighed. Tilskuddet kan kun udbetales til udlejede boliger.

Ifølge data fra Trafik-Bygge- og Boligstyrelsen har de fleste almene familieboliger på småøerne, i alt 51 boliger, en månedlig nettohusleje mellem 5.000 og 6.000 kr., og yderligere 34 familieboliger har en månedlig nettohusleje mellem 4.000 og 5.000 kr. Det vil sige, at huslejen for en almen bolig på en af småøerne typisk udgør mellem 48.000 kr.-72.000 kr. årligt. Et årligt tilskud på 20.000 kr. vil således dække mellem 28-42 pct. af den årlige husleje for en almen bolig på en af småøerne.

Det foreslås i *stk. 4*, at beløbene nævnt i *stk. 1* og *3* reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2021.

Det foreslås i *stk. 5*, at boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i *stk. 1-3*.



Bemyndigelsen vil bl.a. blive anvendt til at sikre, at der bliver fastsat regler om, hvem der kan ansøge om tilskud, hvilke boliger der kan komme i betragtning til at modtage tilskud efter de to nye tilskudsordninger, og om ansøgnings- og indberetningsprocedurer, herunder bl.a. om ansøgningsfrist, brug af ansøgningsskema og nødvendig dokumentation.

Der vil blive fastlagt regler for, hvordan offentliggørelse af tilskudsmulighederne vil finde sted.

Der vil tillige blive fastlagt tildelingskriterier, således at tildeling af tilskud sker på et ensartet grundlag for alle, der søger om tilskud. I reglerne om tilskud til etablering af nye almene boliger vil det blive præciseret, at i tilfælde hvor der kun opnås tilskud til en andel af de boliger, som får et tilsagn til etableringen, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som er omfattet af dette tilsagn. Ved tildeling af tilskud til reduktion af huslejen, vil der blive lagt vægt på huslejeniveauet og lejeledigheden i afdelingen, således der gives prioritet til boliger i afdelinger med de højeste m<sup>2</sup>-priser og størst lejeledighed.

I forbindelse med tilskud til nedsættelse af huslejen for almene boliger vil der være behov for at fastsætte regler om samspillet med andre tilskudsordninger.

Der vil blive fastsat regler om udbetaling af tilskud, og hvilke pligter der påhviler modtagere af tilskud for at opretholde et tilsagn.

Videre vil der blive pålagt tilskudsmodtagere en pligt til at indberette til ministeren, hvis betingelserne for at modtage tilskud ikke længere fuldt ud er til stede.

Til nr. 34

Der er tale om en konsekvensændring.

Med lovforslagets §1, nr. 10 vil § 91, stk. 1, blive opdelt i flere stykker, hvorefter stk. 2-4 bliver stk. 8-10. Med lovforslagets §1, nr. 13 ophæves det gældende § 91, stk. 4, der bliver stk. 10. Stk. 5-11 bliver herefter stk. 10-16.

Det foreslås, at ændre § 102, stk. 1, i overensstemmelse hermed.

Til nr. 35

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 118, stk. 1, finansieres anskaffelsessummen for almene boliger med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud. For tilsagn givet i perioden 1. juli 2012-31. december 2020 er grundkapitalen dog nedsat til 10 pct., jf. lovens § 118 a, stk. 1.

For tilsagn givet i perioden fra 1. januar 2019-31. december 2020 er grundkapitalen differentieret ved etablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 118 a. Den udgør således efter § 118 a, stk. 1, 10 pct. Efter stk. 2 udgør den dog 8 pct. i byggerier, hvis boligerne har et gennemsnitligt bruttoetageareal på mindre end 90 m<sup>2</sup>, og efter stk. 3 udgør den 12 pct., hvis boligerne har et bruttoetageareal, der i gennemsnit er på 105 m<sup>2</sup> eller større. Hovedreglen i § 118 a, stk. 1, om at grundkapitalen udgør 10 pct., finder således for familieboliger kun anvendelse, hvis boligerne i gennemsnit har et bruttoetageareal på 90 m<sup>2</sup> og derover, men mindre end 105 m<sup>2</sup>.

Den andel af anskaffelsessummen for almene familieboliger, der finansieres ved lån er tilsvarende differentieret således, at den udgør 90 pct., hvis boligerne har et gennemsnitligt bruttoetageareal på

mindre end 90 m<sup>2</sup>, 88 pct., hvis boligerne har et i gennemsnitligt bruttoetageareal på 90 m<sup>2</sup>, men mindre end 105 m<sup>2</sup>, og 86 pct., hvis boligerne har et bruttoetageareal, der i gennemsnit er på 105 m<sup>2</sup> eller større. 2 pct. af anskaffelsessummen finansieres med beboerindskud uanset den gennemsnitlige boligstørrelse.

De foreslåede ændringer af § 118 a, stk. 1, 2 og 3 indebærer, at grundkapitalen for tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives i perioden den 1. januar 2021 til og med den 31. december 2026 fastholdes på det nuværende niveau, idet den 31. december 2020 ændres til 31. december 2026.

Det vil sige, at grundkapitalen som udgangspunkt er 10 pct. i den nævnte periode, ligesom nedsættelse af grundkapitalen ved etablering af almene familieboliger for byggerier med et gennemsnitligt bruttoetageareal, der er mindre end 90 m<sup>2</sup> fortsat vil være 8 pct. og 12 pct. for byggerier med et gennemsnitligt bruttoetageareal på 105 m<sup>2</sup> eller mere.

Tilsvarende fastholdes den andel af anskaffelsessummen, der finansieres med lån på det nuværende niveau, ligesom at beboerindskuddet fortsat vil udgøre 2 pct. af anskaffelsessummen.

Til nr. 36

Efter de gældende regler, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved forskellige typer af byggerier i forbindelse med etablering af nye familieboliger, ældre- og plejeboliger og ungdomsboliger. Det drejer sig om nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme, ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendom, erhvervelse af uudnyttede tagetager og påbygning af yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme der anvendes til privat udlejning til beboelse og i almene boligafdelingers ejendomme.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsætter boligministeren maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af byggeriet.

Efter almenboliglovens § 54 har kommunalbestyrelsen efter de gældende regler anvisningsretten til almene ældreboliger og betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Efter almenboliglovens § 59 skal den almene boligorganisation efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig og ungdomsbolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Kommunalbestyrelsen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Det foreslås, at der indsættes en ny § 119 c i loven.

Med § 119 c, stk. 1, foreslås det, at for at fremme etableringen af almene boliger på småøerne, jf. § 98 d, stk. 1, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen for tilsagn efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, godkende, at maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10, overskrides.

Ved småøer forstås ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere. Der er tale om den samme afgrænsning af småøer, som anvendes i de to nye tilskudsordninger målrettet småøerne og de 4 ø-kommuner, jf. lovforslagets nye § 98 d, stk. 1 og 2, der foreslås i § 1, nr. 33.

Kommunalbestyrelsen kan godkende en overskridelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen til almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger og almene ungdomsboliger.

Med § 119 c, stk. 2, foreslås det, at den kommunalbestyrelse, der har godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet, jf. stk. 1, udøver anvisningsretten til disse boliger fra ibrugtagelsen. Kommunalbestyrelsen betaler i denne periode lejen fra det tidspunkt, den ledige bolig stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Kommunalbestyrelsen kan ikke fraskrive sig pligten til at dække lejetab og garantere for istandsættelsesudgifter ved at lade boligorganisationen selv stå for anvisningen.

Til nr. 37 og 38

Der er tale om konsekvensændringer.

Med lovforslagets §1, nr. 10, vil § 91, stk. 1, blive opdelt i flere stykker, hvorefter stk. 2-4 bliver stk. 8-10. Med lovforslagets §1, nr. 13, ophæves det gældende § 91, stk. 4, der bliver stk. 10. Stk. 5-11 bliver herefter stk. 10-16.

Det foreslås, at ændre, § 128 a, stk. 5, 2. pkt., og § 143 n i overensstemmelse hermed.

## *Til § 2*

Til nr. 1

Efter gældende regler i § 46, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Efter bestemmelsens stk. 2 kan kommunalbestyrelsen dog ikke nægte at godkende lejlighedssammenlægning, når en række betingelser er opfyldt. Den overordnede betingelse er, at ingen af de boliger, der tilvejebringes ved sammenlægningen, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m<sup>2</sup>. Herudover er det en betingelse, boligerne er ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side med en række nærmere angivne begrundelser. Er de boliger, hvis areal forøges, beboet, er det en betingelse, at beboerne ønsker at overtage den udvidede bolig.

Bestemmelsen finder anvendelse på alle boligtyper, og således også på almene boliger.

Også almenboligloven indeholder i § 28, stk. 1, et krav om, at sammenlægning af boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Godkendelse må kun gives, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Med de ændringer, der foreslås i § 1, nr. 3 og 4, vil muligheden for lejlighedssammenlægninger i alment boligbyggeri blive endnu tættere reguleret. Kommunalbestyrelsen vil således efter forslaget i § 1, nr. 3, kun kunne godkende lejlighedssammenlægninger af boliger i udsatte boligområder. For boliger i alle andre områder kræves boligministerens godkendelse, der kun kan gives under nærmere angivne betingelser, jf. bemærkningerne til lovforslagets §1, nr. 4.

Med de foreslåede ændringer af almenboligloven, vil der være modstrid mellem bestemmelserne om sammenlægning i hhv. boligreguleringsloven og almenboligloven. Det foreslås derfor med den nye § 46, stk. 3, at reglerne i § 46, stk. 2, ikke finder anvendelse på almene boliger.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog stk. 2.

Det foreslås i stk. 2, at for investeringsrammen til renoveringsstøtte i den foreslåede § 91, stk. 5, finder de nugældende støttevilkår, som anført i de nugældende § 91, stk. 2-11, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, anvendelse. Investeringsrammen skal anvendes til at afvikle den del af Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte i 2021, som ikke vil blive afviklet i 2020.

Hovedloven gælder ikke for Færøerne og Grønland, hvorfor loven ikke vil komme til at gælde for disse landsdele.