

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene
boliger

(Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger)

§ 1

I lov om almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021, som ændret ved § 1 i lov nr. 2157 af 27. november 2021, § 2 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, § 1 i lov nr. 888 af 21. juni 2022 og § 2 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 78, *stk. 4, 1. pkt.*, ændres »§ 91 a, stk. 1 og 2« til: »§ 91 a, stk. 1, 2 og 5«.

2. I § 91 a indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Landsbyggefonden kan i året 2023 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, give tilsagn til 350 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelse i almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp. Ikke anvendte beløb i 2023 overføres til 2024.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

3. I § 91 a, *stk. 5, 1. pkt.*, der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2 og 5«.

4. I § 91 a, *stk. 6, 1. pkt.*, der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2 og 5«.

UDKAST

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 10 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Opnår udlejer tilskud til nedsættelse af huslejen i medfør af § 91 a, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., skal udlejer nedsætte lejen tilsvarende for lejerne i den afdeling, som tilskuddet vedrører. Nedsættelsen skal ske for den periode, hvor udlejer opnår tilskud til nedsættelse af lejen. Udlejer skal i forbindelse med nedsættelsen af huslejen oplyse lejerne om årsagen til nedsættelsen af lejen samt størrelse og varighed af huslejenedsættelsen.«

§ 3

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indhold

1. Indledning.....	3
2. Lovforslagets hovedpunkter	4
2.1. Landsbyggefondens tilskud til midlertidig huslejenedsættelse	4
2.1.1. Gældende ret	4
2.1.1.1. Lov om almene boliger m.v.	4
2.1.1.2. Lov om leje af almene boliger.....	5
2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser	6
2.1.3. Den foreslåede ordning	6
3. Konsekvenser for opfyldelse af verdensmålet	8
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige	8
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. ...	10
6. Administrative konsekvenser for borgerne	10
7. Klimamæssige konsekvenser	10
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser	10
9. Forholdet til EU-retten	10
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.....	11
11. Sammenfattende skema.....	12

1. Indledning

Den 10. februar 2023 indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) aftale med Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige om inflationshjælp.

Inflationen har i løbet af efteråret 2022 været den højeste i 40 år, og for 2022 som helhed steg forbrugerpriserne med 7,7 pct. Selvom inflationen aftog lidt i slutningen af året, så er forventningen, at den forbliver på et forhøjet niveau et godt stykke ind i 2023.

Den høje inflation har øget leveomkostningerne, og det skaber blandt andet problemer i visse almene boligafdelinger, hvor en stor del af lejerne har lave indkomster.

Med dette lovforslag udmøntes den del af aftalen om inflationshjælp, der vedrører prioritering af 350 mio. kr. fra Landsbyggefonden til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Landsbyggefondens tilskud til midlertidig huslejenedsættelse

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Lov om almene boliger m.v.

Landsbyggefonden yder i dag tilskud til huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter.

Den årlige ramme til huslejenedsættelser er en del af Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser, der findes i § 91 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven). Ifølge denne kan Landsbyggefonden i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. 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, hærverk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Den boligsociale indsats fastlægges i en helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 3, som udarbejdes med henblik på at opnå en helhedsorienteret løsning af boligafdelingens problemer. Helhedsplanen indeholder en beskrivelse af formålet med indsatsen, herunder af de problemer indsatsen skal løse for boligområdet og dets beboere, boligområdet og de målgrupper i området, som indsatsen skal skabe forandringer for.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. almenboliglovens §§ 19 og 20, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 4, 1. pkt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge sin støtte af, at kommunen medvirker til den boligsociale indsats, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 4, 2. pkt.

Det følger af almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 1. pkt., at Landsbyggefonden af den årlige ramme på 380 mio. kr. kan give tilsagn på op til 240 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelser.

Nærmere regler om tilskud til huslejenedsættelser findes i Landsbyggefondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger og vejledning om udarbejdelse af ansøgning i henhold til almenboliglovens § 91 a, som er udstedt i henhold til almenboliglovens § 95, stk. 1, der giver Landsbyggefondens bestyrelse bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af støtte i henhold til §§ 90-92, §§ 92 b og 92 c og §§ 93 og 94. Reglerne godkendes af social- og boligministeren.

Ifølge regulativet meddeles evt. prækvalifikation efter en ansøgning, som indeholder et ansøgningsskema og en kortfattet beskrivelse af afdelingen.

Den kortfattede beskrivelse skal indeholde overordnede oplysninger om afdelingens/boligområdets problemkompleks, om hvilke initiativer, herunder særligt initiativer af fysisk og økonomisk art, der ud fra en lokal vurdering bør iværksættes for at genoprette boligområdet/afdelingen.

Landsbyggefonden foretager i forbindelse med sin behandling af en ansøgning en systematisk vurdering af et evt. renoveringsbehov, afdelingens regnskab, afdelingens attraktionsværdi og afdelingens lokale konkurrencesituation.

Afdelinger, der vurderes at opfylde betingelserne for støtte, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte, mens afdelinger, som ikke er omfattet, overføres til viderebehandling i landsdispositionsfonden som ”almindelige” driftsstøttesager, inden evt. endeligt afslag meddeles.

For afdelinger der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan, hvori indgår huslejestøtte, vil ofte have sammenhæng med en boligsocial indsats. Selvom huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning, skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til boligsocial, økonomisk og fysisk genopretning.

2.1.1.2. Lov om leje af almene boliger

Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter det såkaldte balanceprincip. Efter § 9, stk. 1, pkt., i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), skal den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af

sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v.

Ifølge almenlejelovens § 10, stk. 1, 1. pkt., fastsættes lejen årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel, almenlejelovens § 10, stk. 1, 2. pkt.

Det fremgår af almenlejelovens § 10, stk. 5, at krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det i stk. 1 omtalte varsel og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser

Som følge af Aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026 er der allerede afsat 380 mio. kr. årligt til boligsociale indsatser i Landsbyggefonden, hvoraf op til 240 mio. kr. kan anvendes til huslejenedsættelser.

De afsatte midler til huslejenedsættelser indgår således som et element i en systematisk og langvarig boligsocial indsats, som nærmere beskrives i en helhedsplan.

Den høje inflation udgør en særlig og akut risiko for, at almene boligafdelinger udsættes for en forværring af beboernes økonomiske forhold, som bl.a. kan medføre flere ophævelsesbreve og udsættelser.

Tilsvarende kan der være tale om almene boligafdelinger, hvis beboere ikke har oplevet problemer med huslejebetaling, før inflationen begyndte at stige, men som oplever problemer af økonomisk karakter med heraf afledt risiko for at blive nødt til at opsig lejemålet eller få det ophævet på grund af huslejerestance.

Der er derfor et behov for at yde en ekstraordinær hjælp til de boligafdelinger, der på grund af den høje inflations virkning kombineret med bl.a. beboernes indkomst og huslejestørrelsen, huser mange beboere der har svært ved at betale huslejen.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås at prioritere 350 mio. kr. i 2023 (PL-2023) fra Landsbyggefonden til ekstraordinære huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med

akutte problemer, som har et særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp. Samlet set vil forslaget sammen med den eksisterende mulighed for at nedsætte husleje med op til 240 mio. kr. årligt give mulighed for tilskud om tilskud til huslejenedsættelser i almene boligafdelinger på op til 590 mio. kr. i 2023.

Formålet er at modvirke risikoen for en stigning af udsættelser i almene boligafdelinger, som har mange økonomisk udsatte beboere. Det bemærkes i den forbindelse, at en udsættelse af en almen lejer typisk vil påføre boligafdelingen udgifter, som primært dækkes af afdelingens egne midler, subsidiært af boligorganisationens dispositionsfond.

Målgruppen for ordningen vil være almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp.

Anvendelse af midlerne vil ikke kræve, at der foreligger en helhedsplan.

Den foreslåede ordning vil fokusere på beboernes økonomiske forhold frem for rene sociale eller byggetekniske forhold, f.eks. kriminalitet, hærværk eller nedslidte bygninger, som inddrages ved identificering af almene afdelinger efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, om boligsociale indsatser.

Det betyder, at kriterierne for meddelelse af tilskud efter den foreslåede ordning ikke vil være identiske med de kriterier, som Landsbyggefonden anvender i forbindelse med huslejenedsættelse efter den gældende ordning, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 1. pkt.

Det er Landsbyggefonden, der i sit administrationsgrundlag vil fastsætte nærmere kriterier. Henset til den foreslåede ordnings formål kan det forventes, at kriterierne vil omfatte beboernes indkomstniveau, huslejen størrelse, forhold relateret til ophævelser og udsættelser og lignende. Det bemærkes i den forbindelse, at det er den enkelte afdeling, der vil modtage tilskud, som vil komme alle beboere i afdelingen til gode i form af en lavere husleje.

Landsbyggefonden vil i øvrigt fastsætte nærmere regler vedrørende udmøntning af midlerne, herunder tilskuddets størrelse. Det forventes, at tilskud vil blive udbetalt i en bestemt periode, f.eks. i op til 12 måneder.

Ansøgningsproceduren vil sammenlignet med den gældende ordning være enklere og hurtigere, hvilket skal ses i sammenhæng med den foreslåede ordnings karakter.

Landsbyggefonden vil desuden fastsætte regler om tilskuddets størrelse. Det forventes, at Landsbyggefonden i den forbindelse vil søge at opnå, at tilskuddets størrelse reelt gør en forskel for beboerne set i forhold til den høje inflation, samtidig med at ordningen kommer så mange beboere til gode som muligt.

For nærmere om den foreslåede ordning henvises til lovforslagets § 1, nr. 2-4, og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at der tillige i aftalen er afsat 10 mio. kr. i 2023 til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere. Denne ordning, som finansieres af staten, vil blive administreret af Social- og Boligstyrelsen.

Idet lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år, er det nødvendigt, med henblik på at sikre opfyldelse af den foreslåede ordnings formål, at tilskud til huslejenedsættelse får virkning på huslejen umiddelbart efter at Landsbyggefonden har meddelt tilsagn herom. Det vil være uhensigtsmæssigt, at det modtagne tilskud først får virkning i forbindelse med budgetlægning for næste budgetår.

Derfor foreslås det, at almenlejelovens regler om huslejefastsættelse ændres, således at udlejer umiddelbart efter modtagelsen af tilsagn om tilskud får mulighed for og pligt til at nedsætte huslejen tilsvarende for lejerne i den afdeling, som tilskuddet vedrører, så snart tilskuddet modtages. Udlejer skal orientere lejerne om årsagen til nedsættelsen af lejen samt størrelse og varighed af huslejenedsættelsen.

3. Konsekvenser for opfyldelse af verdensmålet

Med forslaget sikres, at de mest økonomisk udsatte almene lejere gennem huslejenedsættelser bliver i stand til at afholde udgifter til deres husleje m.v., hvilket vil understøtte delmål nr. 11.1., som handler om, at alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelig pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Forslaget vedrørende Landsbyggefondens midlertidige tilskud til huslejenedsættelser medfører mindredgifter for staten og kommunerne.

Forslaget har konsekvenser for Landsbyggefondens landsdispositionsfond og indebærer en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter.

Landsbyggefondens merudgifter antages at udgøre i alt 350 mio. kr. i 2023.

Under de gældende forhold forventes Landsbyggefonden frem til 2037 at have årlige underskud. Underskuddet finansieres ved optagelse af statslån, som forventes at være tilbagebetalt i 2037. Den foreslåede forøgelse af Landsbyggefondens udgifter skønnes ikke medføre ændringer heraf.

En samlet midlertidig huslejereduktion på 350 mio. kr. i den almene boligsektor, svarende til Landsbyggefondens tilskud, skønnes med betydelig usikkerhed at medføre en afledt reduktion i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring og boligydelse) på omkring 88 mio. kr. Heraf udgøres ca. 26 mio. kr. af kommunale mindredgifter. De offentlige mindredgifter til boligstøtte skønnes at fordele sig med 22 mio. kr. i 2023 og 66 mio. kr. i 2024.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige implementeringskonsekvenser for stat og kommuner.

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 forventes det, at Landsbyggefondens kommunikation med almene boligorganisationer foregår digitalt. For så vidt angår almene boligorganisationers kommunikation med almene lejere, foregår det allerede som udgangspunkt digitalt.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af den foreslåede ordning helt eller delvist ske digitalt og under hensyntagen til borgernes og boligorganisationernes retssikkerhed. Landsbyggefonden anvender allerede i dag digital sagsbehandling i forbindelse med behandling af tilskudsordninger. Dette forventes fortsat anvendt. Tilsvarende gælder for almene boligorganisationer.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs ved fælles begreber er der lagt op til at anvende allerede indberettede oplysninger. Derudover bruges de samme begreber og principper, som i dag anvendes i forbindelse med de boligsociale indsatser efter almenboliglovens § 91 a.

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 ansøgning vil ske inden for eksisterende IT-løsning hos Landsbyggefonden og almene boligorganisationer.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

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

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. 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 kompensationen 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).

Tilskud til afdelingens drift 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).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 2 og 3, er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. februar 2023 til den 17. marts 2023 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, 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, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, 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, Institut For Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBi/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Konsekvenser for opfyldelse af verdensmålet	Med forslaget vil sikres, at mest økonomisk udsatte almene lejere gennem huslejenedsættelser bliver i stand til at afholde udgifter til deres husleje m.v., hvilket vil understøtte delmål	Ingen

UDKAST

	nr. 11.1., som handler om, at alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelig pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser.	
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forslaget vil medføre en afledt reduktion i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring og boligydelse) på omkring 22 mio. kr. i 2023 og 66 mio. kr. i 2024.	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
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 økono-	

UDKAST

	misk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3. Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 1 og 2, er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af almenboliglovens § 78, stk. 1, at Landsbyggefondens midler tilvejebringes ved indbetalinger fra de almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner i henhold til §§ 79-80 f.

Når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, og §§ 91 b og 92 a-92 c, kan fonden med social- og boligministerens godkendelse optage statslån til udligning af forskellen, jf. almenboliglovens § 78, stk. 4. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt. Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden.

Det foreslås at ændre ”§ 91 a, stk. 1 og 2” til ”§ 91 a, stk. 1, 2 og 5” i almenboliglovens § 78, stk. 4, 1. pkt.

Ændringen vil medføre, at henvisningen til almenboliglovens § 91 a, stk. 1 og 2, udvides med den foreslåede § 91, stk. 5.

Hvis Landsbyggefondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter til den foreslåede ordning, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, vil Landsbyggefonden få mulighed for at optage statslån til udligning af forskellen. Dette vil forudsætte social- og boligministerens godkendelse, hvilket er et krav, der også gælder for andre ordninger omfattet af almenboliglovens § 78, stk. 4.

Forslaget skal ses som følge af og som nødvendig forudsætning for gennemførelse af den foreslåede ordning i lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 2

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefonden i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89 i almenboligloven, inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. 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 almenboliglovens § 91 a, stk. 2, kan Landsbyggefonden af den ramme, der er nævnt i § 91 a, stk. 1, årligt give tilsagn på op til 240 mio. kr. årligt til tilskud til huslejenedsættelser.

Det fremgår af almenboliglovens § 91 a, stk. 3, at det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1 og 2, at indsatsen indgår i en helhedsplan med en tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen og godkendt af kommunalbestyrelsen.

Det følger af den foreslåede § 91 a, stk. 5, 1. pkt., at Landsbyggefonden i året 2023 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, kan give tilsagn til 350 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelse i almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp

Som almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp forstås almene boligafdelinger, hvor der er mange beboere med væsentlige økonomiske problemer.

Målgruppen vil således omfatte almene boligafdelinger, hvor beboerne på grund af den høje inflation kombineret med deres økonomiske forhold må anses for at have behov for et særligt midlertidig tilskud til huslejenedsættelse.

Det bemærkes, at det er Landsbyggefondens bestyrelse, der skal fastsætte nærmere administrationsgrundlag for den foreslåede ordning, herunder regler om indgivelse af ansøgninger, kriterier, størrelse af tilskud, udbetaling af tilskud, bortfald, afrapportering m.v. Der henvises i den forbindelse til lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.3.

UDKAST

Det følger af den foreslåede § 91 a, stk. 5, 2. pkt., at ikke anvendte beløb i 2023 overføres til 2024.

Forslaget vil få den virkning, at ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år 2024. Det er en forventning, at Landsbyggefonden meddeler tilsagn på 350 mio. kr. i 2023. Der kan dog være sager, hvor tilsagnet bortfalder eller bliver frafaldt. Forslaget vil styrke ordningens fleksibilitet ved at give mulighed for at overføre ikke anvendte beløb til året 2024.

Til nr. 3

Det fremgår af almenboliglovens § 91 a, stk. 5, 1. pkt., at Landsbyggefonden efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 og 2 kan yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter almenboliglovens § 115, stk. 6, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 5, 2. pkt.

Det følger af den foreslåede ændring af almenboliglovens § 91 a, stk. 5, 1. pkt., der bliver stk. 6, 1. pkt., at Landsbyggefonden efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1, 2 og 5, kan yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region.

Forslag indebærer, at almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, vil blive ligestillet med almene boliger ejet af en boligorganisation i forhold til adgangen til at få tilskud til huslejenedsættelse efter det foreslåede § 91 a, stk. 5.

Til nr. 4

Det fremgår af almenboliglovens § 91 a, stk. 6, 1. pkt., at Landsbyggefonden løbende orienterer social- og boligministeren om fordelingen af tilsagn om tilskud efter stk. 1 og 2.

Det følger af den foreslåede ændring af almenboliglovens § 91 a, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., at Landsbyggefonden løbende orienterer social- og boligministeren om fordelingen af tilsagn om tilskud efter stk. 1, 2 og 5.

Forslaget indebærer, at Landsbyggefondens indberetningspligt, som i dag gælder for fordeling af tilsagn efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1 og 2, om

henholdsvis tilskud til en boligsocial indsats på 380 mio. kr. årligt i årene 2019-2026, heraf tilskud til huslejenedsættelser på op til 240 mio. kr. årligt, tillige vil omfatte tilsagn om tilskud til huslejenedsættelser efter det foreslåede § 91 a, stk. 5.

I praksis sendes orienteringer til Social- og Boligstyrelsen med henblik på at sikre, at den fastsatte ramme bliver overholdt.

Til § 2

Efter almenlejelovens § 9, stk. 1, pkt., skal den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v.

Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi, jf. almenlejelovens § 9, stk. 2.

Ifølge almenlejeloven § 10, stk. 1, 1. pkt., fastsættes lejen årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel, jf. almenlejeloven § 10, stk. 1, 2. pkt. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejerens først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning, jf. almenlejeloven § 10, stk. 1, 3. pkt.

Det fremgår af almenlejelovens § 10, stk. 5, at krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det i stk. 1 omtalte varsel og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Bliver udlejerens bekendt med, at varslingskrivelsen ikke opfylder kravene i stk. 1 eller stk. 5, skal udlejerens i henhold til almenlejeloven § 10, stk. 6, 1. pkt., hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de påkrævede oplysninger, jf. almenlejeloven § 10, stk. 6, 2. pkt. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf, jf. almenlejeloven § 10, stk. 6, 3. pkt. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser kan først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen, jf. almenlejeloven § 10, stk. 6, 4. pkt. Udlejerens kan tage de nødvendige forbehold om kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenlejeloven § 10, stk. 6, 5. pkt.

UDKAST

Det følger af det foreslåede § 10, stk. 8, 1. pkt., at opnår udlejer tilskud til nedsættelse af huslejen i medfør af almenboliglovens § 91 a, stk. 5, skal udlejer nedsætte lejen tilsvarende for lejerne i den afdeling, som tilskuddet vedrører.

Opnår udlejer tilskud til nedsættelse af huslejen i medfør af det foreslåede § 91 a, stk. 5, i almenboligloven, skal udlejer nedsætte lejen tilsvarende for lejerne i den afdeling, som tilskuddet vedrører.

Den foreslåede bestemmelse indebærer således en forpligtelse for udlejer til at videreføre tilskuddet i form af en huslejenedsættelse for lejerne, hvis denne opnår tilskud hertil. Tilskuddet skal således ikke indgå som en ekstraordinær indtægt i det løbende budgetår, som først vil få virkning i forbindelse med budgetlægning for det næste budgetår.

Med 'tilsvarende' menes, at den samlede lejenedsættelse for alle lejere i afdelingen skal svare til det tilskud, som gives til lejenedsættelse.

Det følger af det foreslåede § 10, stk. 8, 2. pkt., at nedsættelsen skal ske for den periode, hvor udlejer opnår tilskud til nedsættelse af lejen.

Når udlejer opnår tilskud i medfør af almenboliglovens § 91 a, stk. 5, vil dette tilskud angå en periode, hvori der skal ske lejenedsættelse.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre, at udlejer forpligtes til at nedsætte lejen i samme periode, som udlejer opnår tilskud i.

Forpligtelsen i den foreslåede bestemmelse er ikke som i § 10, stk. 1, fastlåst til at skulle ske en gang årligt, men skal ske for den periode, som tilskuddet vedrører.

Dette medfører fx, at udlejer i medfør af § 10, stk. 1, kan have fastsat lejen en gang årligt, men senere i det pågældende år i medfør af den foreslåede bestemmelse kan nedsætte lejen for en periode som følge af opnåelsen af et tilskud hertil i medfør af almenboliglovens § 91 a, stk. 5.

Det følger af det foreslåede § 10, stk. 8, 3. pkt., at udlejer i forbindelse med nedsættelsen af huslejen skal oplyse lejerne om årsagen til nedsættelsen af lejen samt størrelse og varighed af huslejenedsættelsen.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at udlejer, når denne nedsætter lejen, vil være forpligtet til at oplyse lejerne om årsagen til nedsættelsen af lejen. Her vil det som udgangspunkt være tilstrækkeligt at oplyse, at der afde-

UDKAST

lingen er modtaget tilskud til nedsættelse af huslejen i medfør af almenboliglovens § 91 a, stk. 5, om Landsbyggefondens tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger.

Udlejer vil tillige være forpligtet til at oplyse om størrelsen og varigheden af huslejenedsættelsen. Dette vil som udgangspunkt kunne håndteres ved, at det skitseres, hvor meget huslejen sættes ned med, hvad lejerer skal betale efter huslejenedsættelsen, hvor længe huslejenedsættelsen varer, og fra hvilken dato lejerer igen skal betale lejen uden huslejenedsættelse.

Der vil ikke bestå en forpligtelse for udlejer til at varsle lejerer igen ved ophøret af huslejenedsættelsen, og lejen vender således tilbage til det almindelige niveau uden varsel.

Der kan dog efter omstændighederne bestå en forpligtelse hertil, hvis ikke udlejer har opfyldt sin meddelelsesforpligtelse i forbindelse med huslejenedsættelsen.

Det foreslåede § 10, stk. 8, vil sikre, at tilskud, som den pågældende boligafdeling modtager efter det foreslåede ændring af almenboligloven, jf. lovforslaget § 1, nr. 2,

Til § 3

Det foreslås, at loven skal træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Loven skal ikke gælde for Færøerne og Grønland, idet lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger i øvrigt ikke finder anvendelse for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om almene boliger, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 1877 af 27. sep- tember 2021, som ændret ved § 1 i lov nr. 2157 af 27. november 2021, § 2 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, § 1 i lov nr. 888 af 21. juni 2022 og § 2 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende æn- dringer:</p>
<p>§ 78. ... <i>Stk. 2-3. ...</i> <i>Stk. 4.</i> Når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, og §§ 91 b og 92 a-92 c, kan fonden med indenrigs- og bo- ligministerens godkendelse optage statslån til udligning af forskellen. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt. Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden.</p>	<p>1. I § 78, <i>stk. 4, 1. pkt.</i>, ændres »§ 91 a, stk. 1 og 2« til: »§ 91 a, stk. 1, 2 og 5«.</p>
<p>§ 91 a. Landsbyggefonden kan i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfon- den, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 380 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og eva- luering i områder med udsatte al- mene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af</p>	<p>2. I § 91 a indsættes efter stk. 4 som nyt stykke: »<i>Stk. 5.</i> Landsbyggefonden kan i året 2023 af de midler, der er over- ført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, give tilsagn til 350 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med sær- ligt behov for supplerende midler- tidig huslejahjælp. Ikke anvendte beløb i 2023 overføres til 2024.«</p>

<p>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. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Landsbyggefonden kan af den ramme, der er nævnt i stk. 1, årligt give tilsagn på op til 240 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelser. Heraf målrettes 10 mio. kr. årligt til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra et hårdt ghettområde, jf. § 61 a, stk. 4. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvis bringe betaling af huslejetilskud til ophør. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1 og 2, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Det er desuden en forudsætning, at der sker en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende. I særlige tilfælde</p>	<p>Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.</p>
---	---

<p>kan Landsbyggefonden dog fravige disse krav.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge tilskud efter stk. 1 af, at kommunen medvirker til den boligsociale indsats.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 og 2 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Landsbyggefonden orienterer løbende indenrigs- og boligministeren om fordelingen af tilsagn om tilskud efter stk. 1 og 2. Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling mellem de boligsociale interessenter og koordinering af de boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder og sørger endvidere for, at der sker en løbende evaluering af de gennemførte boligsociale indsatser samt organisering og styring heraf.</p>	<p>3. I § 91 a, stk. 5, 1. pkt., der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2 og 5«.</p> <p>4. I § 91 a, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2 og 5«.</p>
	§ 2
	I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som senest ændret

UDKAST

	ved § 1 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:
<p>§ 10. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.</p> <p><i>Stk. 2-7. ...</i></p>	<p>1. I § 10 indsættes som <i>stk. 8</i>:</p> <p>»<i>Stk. 8.</i> Opnår udlejer tilskud til nedsættelse af huslejen i medfør af § 91 a, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., skal udlejer nedsætte lejen tilsvarende for lejerne i den afdeling, som tilskuddet vedrører. Nedsættelsen skal ske for den periode, hvor udlejer opnår tilskud til nedsættelse af lejen. Udlejer skal i forbindelse med nedsættelsen af huslejen oplyse lejerne om årsagen til nedsættelsen af lejen samt størrelse og varighed af huslejenedsættelsen.«</p>