

Lovforslag nr. L 48. Fremsat den 29. oktober 1997 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om boligbyggeri, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om individuel boligstøtte, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om ejerlejligheder

(Ændring af styrings- og finansieringsregler m.v. for det støttede byggeri)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 514 af 19. juni 1997, som ændret ved § 1 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 og § 8 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. I lovens titel indsættes efter »boliger«: »samt støttede private andelsboliger«.

2. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »afdelingsbestyrelse« til: »afdeling«.

3. I § 28 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:
»*Stk. 2.* Ved nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, finder bestemmelserne i § 27, stk. 1, tilsvarende anvendelse. Hvis ejendommen omfatter boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af boligministeren.«.

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

4. I § 31, stk. 1, ændres »stk. 2 og 3,« til: »stk. 3 og 4,«.

5. I § 36 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Forøges de ejendomsskatter, der påhviler boligafdelingen, i budgetperioden, kan

forelæggelse af et revideret driftsbudget dog undlades. Det samme gælder, hvis der pålægges afdelingen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af en offentlig myndighed.«.

6. § 38 ophæves.

7. I § 39, 3. pkt., ændres »ved 5-års-eftersynet, jf. § 154,« til: »ved de i § 154 omhandlede eftersyn«.

8. § 45 affattes således:

»§ 45. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

Stk. 2. Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller i kommunen. For regulering af lejen gælder reglerne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.«.

9. §§ 46 og 47 ophæves.

10. I § 49 udgår: », § 46, stk. 1, § 47«.

11. § 53 affattes således:

»§ 53. Bestyrelsen for den almene boligorganisation skal sikre, at almene ungdomsboliger til stadighed bebos af den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende.

Stk. 2. Opsigelse af en lejer af en almen ungdomsbolig skal ske efter reglerne i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 3. Såfremt der sker udsættelse med en opsigelse efter § 85, stk. 2, 2. pkt., i lov om leje af almene boliger, bortfalder et eventuelt ungdomsboligbidrag ikke. Sker udsættelsen efter § 85, stk. 2, 3. pkt., i nævnte lov, bortfalder et sådant bidrag.«.

12. Efter § 63 indsættes:

»§ 63 a. Reglerne i lejelovens §§ 85a-e om kommunal anvisning af erstatningsboliger og udbetaling af godtgørelse til lejere, der opsiges som følge af ekspropriation m.v., finder tilsvarende anvendelse på almene boliger, der ejes af en almen boligorganisation, en kommune, en amtskommune eller af en selvejende institution.«.

13. §§ 65-67 ophæves.

14. I § 68 ændres »§§ 65-67« til: »reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger«.

15. § 69 og dennes overskrift, § 70, § 71 samt § 72 ophæves.

16. I § 73, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Låntagers betaling efter § 129 udgør dog 1,978 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Kommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtten.«.

17. I § 74, stk. 4, ændres »§ 71, stk. 2« til: »reglerne i kapitel 9 i lov om leje af almene boliger«.

18. § 74, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Bestemmelsen i § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en amtskommune.«.

19. § 74, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Bestemmelserne i § 68 og § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger.«.

20. § 75 affattes således:

»§ 75. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i § 68 og §§ 73-74 nævnte forhold.«.

21. I § 80, stk. 5, ændres »§ 45, stk. 4« til: »reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger«.

22. § 81 ophæves.

23. § 92, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Landsbyggefonden kan i 1997 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, yde tilskud til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer eller væsentlige problemer af anden karakter til dækning af de udgifter, som disse afdelinger afholder i forbindelse med de foranstaltninger, der er nævnt i § 37, stk. 2. Landsbyggefonden kan endvidere anvende midlerne til at iværksætte forebyggende arbejde fælles for flere berørte afdelinger. Tilskuddet ydes indenfor en beløbsramme på 40 mio. kr. I det omfang tilskuddet i 1997 udgør mindre end 40 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til 1998. Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter med 3/4.«.

24. I § 92 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. I 5-års perioden 1998-2002 kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, yde tilskud til de i stk. 2 nævnte formål. Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter med 60 pct., dog maksimalt 13 mio. kr. årligt. I det omfang statens tilskud i det enkelte år udgør mindre end 13 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til det næstfølgende år, herunder kan beløb, der ikke anvendes i 2002, overføres til 2003. Landsbyggefonden kan yde tilskud i 2003, hvis der overføres beløb af staten fra 2002 til 2003.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

25. I § 102 indsættes efter »nærmere regler for«: »Landsbyggefondens ydelse af tilskud efter § 92, stk. 2-4, samt for«.

26. § 107 affattes således:

»§ 107. Til dækning af statens administrationsudgifter skal modtagere af støtte til almene boliger betale et gebyr på 2 promille af den inden påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum eksklusive gebyr. Til dækning af kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen kan kommunen pålægge modtagere af støtte at betale et gebyr.«.

27. § 108, 4. pkt., affattes således:

»Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet samt om totaløkonomiske vurderinger.«.

28. § 116 og § 117 ophæves.

29. § 118 affattes således:

»§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3, finansieres med 84 pct. indekslån (IS35), 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. indekslån (IS35), 14 pct. amtskommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.«.

30. I § 129 ændres »1,978 pct.« til: »2,143 pct.«.

31. § 130, stk. 1, affattes således:

»Ydelsesstøtte efter § 115 beregnes i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Ydelsesstøtten udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indekslånet og låntagers betaling.«.

32. I § 130, stk. 3, udgår: »af stk. 4 og«.

33. § 130, stk. 4, ophæves.

34. I § 136, stk. 1, ændres »pr. bolig.« til: »pr. m² bruttoetageareal.«, og 2. pkt. ophæves.

35. § 141, stk. 1, affattes således:

»Tilskuddet til servicearealer udgør årligt 4.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, dog maksimalt 6 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes

fuldt ud i 5 år fra skæringsdagen. Herefter aftrappes tilskuddet med lige store dele over 10 år.«.

36. I § 143 ændres »§§ 116-118« til: »§ 118«.

37. Overskriften til *kapitel 10* affattes således:

»Forsøg«

38. § 144, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

39. § 145 ophæves.

40. § 146 affattes således:

»§ 146. Til almene boliger kan boligministeren i hvert finansår indenfor en ramme på 5 mio. kr. yde tilsagn om tilskud til:

- 1) Forskning, udvikling, forsøg og oplysning vedrørende opførelse og drift af alment boligbyggeri og dets samspil med det øvrige boligmarked.
- 2) Udviklingsomkostninger med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye eller ændrede byggeprocesser og -produkter, tekniske installationer, bolig- og bygningsudformning, drifts- og vedligeholdelsesmetoder, herunder forsøg med økologiske, totaløkonomiske og arkitektoniske løsninger og nybyggeri i byfornyelsesområder.
- 3) Forsøg med at tilvejebringe passende boligforhold for hjemløse og andre vanskeligt stillede grupper.

Stk. 2. Ud over tilskud efter stk. 1, kan boligministeren yde tilskud til dækning af merudgifter ved planlægning og udførelse af forsøgs- og udviklingsopgaver samt registrering og formidling af forsøgsresultater i direkte tilknytning til forsøgsbyggeri og dets samspil med det øvrige boligmarked.

Stk. 3. I det omfang statens tilsagn om tilskud efter stk. 1 i det enkelte år udgør mindre end 5 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til næstfølgende finansår.«.

41. §§ 147 og 148 ophæves.

42. I § 151, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »§ 115«: »og 160 b«.

43. § 151, stk. 1, nr. 2, affattes således:

»2) Nybyggeri og ombygninger, som har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

1. januar 1997 til 31. december 1997 efter § 63 i lov om boligbyggeri.«.

44. I § 151, stk. 2, ændres »i denne lov og efter § 63 i lov om boligbyggeri« til: » og § 160 b«.

45. § 158 affattes således:

»§ 158. For byggeri, der opføres af andre end en stiftet andelsboligforening bestående af de kommende andelshavere, og som modtager tilsagn om støtte efter § 160 b, foretages i forbindelse med byggeriets overgang til drift (skæringsdagen) til andelsboligforeningen en overtagelsesforretning efter reglerne i Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed.«.

46. I § 160 ændres »og § 156, stk. 3 og 5« til: », § 156, stk. 3 og 5 og § 158«.

47. Efter *kapitel 11* indsættes som nyt kapitel:

»*Kapitel 11 a*

Støttede private andelsboliger

§ 160 a. Støttede private andelsboliger anses ikke som almene boliger.

§ 160 b. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til opførelsen af boliger som omhandlet i stk. 4-5. Kommunalbestyrelsen kan tillige give tilsagn om støtte til etablering af disse boliger ved

- 1) erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der anvendes til andet end beboelse, og
- 2) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder.

Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 1.000 andelsboliger i finansåret 1998. Fordelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af boligministeren.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilsagn om støtte på statens vegne, hvis den samtidig selv påtager sig at yde den støtte, som fremgår af § 160 c, stk. 7, og § 160 d.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gives til andelsboligforeninger, der består af kommende beboere, og som er stiftet eller er

under stiftelse, og hvis formål er at opføre andelsboliger til brug for foreningens medlemmer. Endvidere kan kommunalbestyrelsens tilsagn gives til personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at opføre andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening.

Stk. 5. Efter byggeriets påbegyndelse kan kommunalbestyrelsen ikke godkende en overdragelse af et tilsagn meddelt til en bygherre efter stk. 4, 2. pkt., medmindre det sker til en andelsboligforening bestående af de kommende beboere.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at andelsboliger ikke forsynes med selvstændigt køkken, såfremt andelsboligerne indrettes som kollektive bofællesskaber.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 1 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 160 c. Anskaffelsessummen for private støttede andelsboliger efter § 160 b finansieres med 80 pct. indeksslån (IS35) og 20 pct. andelsindskud.

Stk. 2. Støtte efter § 160 b kan kun gives, hvis låntager betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 3.

Stk. 3. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,500 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retningslinier, som gælder for regulering af afdrag på indeksslån, type IS, ifølge realkreditloven. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 4. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 5. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra indeksslånets optagelse dog tidligst fra den enkelte andelshavers ibrugtagning af boligen og ydes med en forholdsmæssig andel af den samlede støtte for ejendommen.

Stk. 6. Udbetaling af ydelsesstøtte kan påbegyndes, når den samlede bebyggelse er finansieret med indeksslån, og 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne. Ydelsesstøtte udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 7. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indekslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. stk. 4.

Stk. 8. Statens andel af ydelsesstøtten, jf. stk. 7, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning.

Stk. 9. Boligministeren kan helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder en stigning i det almindelige lejeniveau.

§ 160 d. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for indeksslån for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har pantetret forud for den garanterede del af restgælden.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold, såfremt disse efter kommunalbestyrelsens skøn kan indebære risiko for udløsning af garantien efter stk. 1.

§ 160 e. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for nominallån optaget til finansiering af udgifter til

- 1) opretningsarbejder i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986,
- 2) udbedring af byggeskader i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 1986, og
- 3) ekstraordinære renoveringsarbejder i andelsboligforeninger opført med offentlig støtte efter denne lov, lov om boligbyggeri eller tidligere boligbyggerilove.

Stk. 2. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 160 d, stk. 1, 2, og 3. pkt.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal på forlan-

gende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af byggeskadernes omfang og de med udbedringen heraf forbundne udgifter.

§ 160 f. Med hensyn til byggeriets udformning, kvalitet og anskaffelsesudgifter m.v. gælder reglerne i § 103, § 108, § 109, stk. 1, samt §§ 111-113. Bestemmelserne i § 144, §§ 173-175, § 177, § 178, stk. 1-4 samt § 185, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 160 g. Tilsagn om ydelsesstøtte kan kun meddeles, såfremt de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Boligministeren kan dog fastsætte nærmere regler, hvorefter der kan bevilges ydelsesstøtte til en bebyggelse, hvori indgår en bolig, som efter forudgående tilladelse fra boligministeren er påbegyndt opført, inden kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 160 b til den samlede bebyggelse. Det er en betingelse for ydelse af ydelsesstøtte efter 2. pkt., at byggearbejderne for bebyggelsens øvrige boliger igangsættes senest 3 måneder efter kommunalbestyrelsens tilsagn.

§ 160 h. Til dækning af statens administrationsudgifter skal modtagere af støtte betale et gebyr på 4½ promille af den inden påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum eksklusive gebyr.

§ 160 i. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med byggeriet i anlægsfasen.

§ 160 j. Andelshavernes eget indskud på 20 pct. af anskaffelsessummen skal indbetales på en særlig konto i et pengeinstitut, senest når boligerne indflyttes. Dette indskud kan først udbetales til bygherren, når kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af byggeregnskabet foreligger, og når mindst 75 pct. af foreningens boliger er indflyttet af andelshaverne. Kommunalbestyrelsen påser inden frigivelsen, at betaling af bidrag efter § 156 og § 160 h er sket. Bli- ver betingelserne ikke opfyldt, og må foreningen opløses, tilbagebetales andelsindskuddet.

Stk. 2. Inden overtagelse af en bolig i foreningen skal andelshaveren have oplysning om størrelsen af andelsindskud og boligafgift samt om sikkerheden for det indbetalte indskud i tilfælde af, at foreningen må opløses som følge af manglende tilslutning, og om de muligheder,

der i så fald vil være for at blive boende som lejere.

Stk. 3. Opløses en andelsboligforening som nævnt i stk. 1, har de hidtidige andelshavere ret til at blive boende som lejere, og udlejeren kan da forlange, at der af andelsindskuddet tilbageholdes et beløb svarende til indtil 3 måneders leje som depositum, samt et beløb på indtil 3 måneders forudbetalt leje.

§ 160 k. Opløses en andelsboligforening, hvortil staten har ydet rentesikring, rentebidrag, andelsboligbidrag eller ydelsesstøtte, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter boligministerens nærmere bestemmelse. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning.

§ 160 l. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i § 160 b, stk. 1, 2, 4 og 5 nævnte forhold.«.

48. I § 164 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Amtsrådet fører tilsyn med de almene boligorganisationer, der har hjemsted i amtskommunen, og med de almene amtskommunale ældreboliger, der omfattes af § 115, stk. 4, og tilhører en almen boligorganisation eller en selvejende institution.«.

49. § 178, *stk. 5, 2. pkt.* ophæves.

50. § 182 ophæves.

51. § 187, *stk. 1, 2. pkt.*, affattes således:

»Administrative forskrifter, der er udstedt i medfør af kapitel 10, finder fortsat anvendelse på andelsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 i medfør af lov om boligbyggeri.«.

52. § 187, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Reglerne i §§ 103 og 113 finder anvendelse på andelsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 i medfør af kapitel 10 i lov om boligbyggeri.«.

53. § 191 og § 192 ophæves.

§ 2

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 512 af 19. juni 1997, som ændret ved § 2 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 foretages følgende ændringer:

1. § 56, *stk. 1 og 2*, ophæves.

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 1-2.

2. I § 56, *stk. 4*, som bliver *stk. 2*, ændres »de i stk. 1-3« til: »det i stk. 1«.

3. § 58, § 62 a, § 62 k, § 63, § 63 a samt §§ 64-66 ophæves.

§ 3

I lov nr. 381 af 10. juni 1997 om byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *nr. 1, § 17, stk. 2, § 49, stk. 1, § 51, stk. 5, § 172, stk. 5, og § 174, stk. 2, nr. 2*, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

2. I § 11, *stk. 5*, indsættes efter »reglerne i stk. 1-3«: »og § 12, stk. 1«.

3. I § 48, *stk. 1*, ændres »§ 9« til: »§ 9, stk. 1«.

4. § 56, *stk. 1*, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan kun lade en beslutning efter § 9 træde i kraft, såfremt den har opnået bindende tilsagn hertil efter § 91. Inden for det bindende tilsagn kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, og til arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2, samt afholde de i § 87, stk. 1 og 2, nævnte udgifter. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen.«.

5. I § 56 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Boligministeren kan, når særlige forhold taler herfor, dispensere fra kravet i stk. 1, 1. pkt., om, at bindende tilsagn skal være opnået, før kommunalbestyrelsen kan lade beslutningen træde i kraft.«.

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

6. I § 56, stk. 3 og stk. 4, der bliver stk. 4 og stk. 5, ændres »uden for den i stk. 1 nævnte ramme« til: »uden bindende tilsagn«.

7. I § 71 ændres »lov om almene boliger« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

8. § 79, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Bestemmelserne i § 160 b, stk. 4-6, og § 160 l i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og bestemmelserne om byggeriets udformning og kvalitet i § 160 f, 1. pkt., i nævnte lov finder tilsvarende anvendelse.«.

9. § 80 ophæves.

10. I § 81, stk. 2, og § 139 ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om leje af almene boliger«.

11. I § 81, stk. 5, indsættes som 2. pkt.:

»§ 49, stk. 1, 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

12. § 89, stk. 2, ophæves.

13. I § 91, stk. 2, ændres »§ 92« til: »§§ 92 og 93«.

14. § 91, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan, når den har opnået bindende tilsagn hertil, give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, og til arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan under de i 1. pkt. anførte betingelser endvidere afholde de i § 87, stk. 1 og 2, nævnte udgifter og stille offentlige midler til rådighed for lokale bygningsforbedringsudvalg. Der kræves dog ikke bindende tilsagn til beslutninger efter § 56, stk. 4 og 5. Det bindende tilsagn fragår i kommunens vejledende investeringsramme.«.

15. I § 134 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Ejeren er pligtig at oplyse herom.«.

16. § 202 ophæves.

17. I § 203, stk. 2, indsættes efter »bortset fra«: »§ 8, stk. 2,«.

§ 4

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren kan, når særlige forhold taler herfor, dispensere fra 1. pkt.«.

2. I § 90, stk. 7, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

§ 5

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 96 af 22. februar 1996, som ændret ved § 6 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 3 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 og § 1 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 2, § 13, stk. 1, nr. 2, § 14, stk. 3, § 23, stk. 2, § 24 a, stk. 1, nr. 1, § 32, stk. 2, § 39, stk. 2, 2. pkt., § 39, stk. 3, nr. 4, § 54, stk. 1, 1. pkt., § 54, stk. 2, nr. 1, § 56 a, stk. 2, § 57, § 59, stk. 1, 1. pkt., § 59, stk. 2, § 59, stk. 4, § 62, § 66, stk. 1, § 73, stk. 2, § 76, stk. 1 og 2, og § 76, stk. 4, 1. pkt., ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

2. I § 10, stk. 4, 2. pkt., ændres »§ 66 i lov om almene boliger m.v.« til: »§ 26 i lov om leje af almene boliger.«.

3. I § 24 a, stk. 1, nr. 5, og § 24 b, stk. 1, nr. 2, ændres »lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

4. I § 75 a, stk. 1 og 2, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 6

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 837 af

20. september 1996, som ændret ved § 3 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 1 i lov nr. 230 af 2. april 1997 og § 2 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 75, stk. 5, § 76, § 83, stk. 2, § 85, stk. 3 og § 93, stk. 3, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 7

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 913 af 17. oktober 1996, som ændret ved § 4 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 2 i lov nr. 230 af 2. april 1997 og § 3 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 4, stk. 2, nr. 1 og 2, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 8

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som ændret ved § 5 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og § 6 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, samt § 10, stk. 2, nr. 2, 1. pkt., ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 9

Loven træder i kraft den 1. januar 1998. § 1, nr. 6, 8-15, 17-22 og 53, § 3, nr. 10, samt § 5, nr. 2, træder dog først i kraft 1. juli 1998.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og hovedindhold

De skitserede ændringer af styrings- og finansieringsreglerne er i deres helhed en udmøntning af den aftale om kommunernes økonomi for 1998, som regeringen og Kommunernes Landsforening indgik den 16. juni 1997.

Hermed tages der et væsentligt skridt i retning af en fuldstændig decentralisering af det støttede byggeri i anlægsfasen. Samtidig muliggøres en betydelig forenkling af det bestående regelsæt.

Hovedelementet i lovforslaget er således en afskaffelse af de hidtil gældende vejledende udgiftsrammer for byggeriet (det vejledende rammebeløb) og en hermed sammenhængende ændring af finansieringsreglerne.

Rammebeløbet har hidtil været den centrale mekanisme til styring af det støttede byggeris pris og kvalitet.

Rammebeløbet er ofte blevet kritiseret for - også efter at det i 1994 blev ændret fra at være bindende til at være vejledende - at det medfører en ensidig fokusering på anskaffelsesudgifterne, hvilket har gjort det vanskeligt at gennemføre totaløkonomiske overvejelser i forbindelse med det støttede nybyggeri. Afskaffelsen af rammebeløbet skal bl.a. ses i lyset af et ønske om, at det støttede byggeris parter fremover i højere grad sætter fokus på helheden af anskaffelsesudgifter og driftsudgifter - dvs. byggeriets totaløkonomi. Totaløkonomiske overvejelser bør være en integreret del af støttet byggeri.

I sammenhæng med rammebeløbsafskaffelsen - og som et led i sikringen af fortsat kommunal egeninteresse i at søge anskaffelsesudgifterne begrænset - foreslås finansieringsreglerne ændret således, at den kommunale grundkapital hæves fra de nugældende 7 pct. til fremover 14 pct. af anskaffessummen, idet staten til gengæld vil afholde hele den løbende ydelsesstøtte mod en hidtidig kommunal andel på 20 pct.

Som en konsekvens af afskaffelsen af rammebeløbet inden for det støttede nybyggeri foreslås rammebeløbet endvidere afskaffet for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Udover afskaffelsen af rammebeløbet foreslås en række andre ændringer i lov om almene boliger m.v., lov om boligbyggeri og byfornyelsesloven. Lovforslaget indeholder samlet følgende elementer:

- I. Ændrede styrings- og finansieringsregler for det almene byggeri som opfølgning på kommuneaftalen for 1998.
- II. Ændring af styrings- og finansieringsreglerne for støttede private andelsboliger samt fastsættelse af kvote for 1998 (herunder overførsel af nybyggeribestemmelserne fra boligbyggeriloven til lov om almene boliger m.v.).
- III. Videreførelse af beboerrådgiverordningen i almene afdelinger (fortsættelse af Byudvalgets indsats overfor problemramte boligområder).
- IV. Fremrykning af tidspunktet for opkrævning af det statslige administrationsgebyr (promillegebyret).
- V. Ændring af bestemmelserne om tilskud til forsøgsbyggeri m.v.
- VI. Præcisering af beslutningskompetence ved nedrivning af almene boliger.
- VII. Konsekvensændringer som følge af forslag om lov om leje af almene boliger.
- VIII. Afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.
- IX. Øvrige ændringer af byfornyelsesloven.

I. Ændrede styrings- og finansieringsregler for det almene byggeri som opfølgning på kommuneaftalen for 1998

Som udmøntning af den aftale om kommunernes økonomi i 1998, som regeringen og Kommunernes Landsforening indgik den 16. juni 1997, foreslås en række ændringer af de gældende styrings- og finansieringsregler for det almene byggeri, dvs. almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. For så vidt angår almene ældreboliger, gælder ændringerne også for kommunale og amtskommunale ældreboliger.

Ændringerne foreslås at træde i kraft den 1. januar 1998 med virkning for kommunale/amtskommunale støttetilsagn fra denne dato.

Ændring af styringsregler

Det vejledende rammebeløb afskaffes. Frem til 1. januar 1994 var rammebeløbet bindende for byggerierne, men som et led i decentraliseringen blev rammebeløbet herefter gjort vejledende. Dette indebærer, at kommunerne kunne godkende byggerier med en anskaffelsessum udover rammebeløbet, blot skulle kommunen i så fald afholde hele den løbende offentlige støtte (ydelsesstøtten) til den del af anskaffelsessummen, der lå udover det vejledende rammebeløb.

Den nu foreslåede fuldstændige afskaffelse af rammebeløbet skal i forlængelse heraf ses som afslutningen på den decentralisering af det støttede byggeri i anlægsfasen, som er gennemført det seneste årti.

Tilsvarende foreslås det hidtidigt fastsatte omdrejningspunkt afskaffet. Omdrejningspunktet blev indført i 1994 til erstatning af den indtil da centrale kvotestyre af det støttede byggeri, i hovedsagen ud fra et ønske om at sikre en øvre grænse for de statslige udgifter til løbende støtte. Omdrejningspunktet er således blevet fastsat som den maksimale anskaffelsessum på landsplan, hvortil staten vil bidrage med ydelsesstøtte. Hvis omdrejningspunktet blev overskredet, skulle bloktilskuddet til kommunerne reduceres med et beløb svarende til de statslige udgifter til ydelsesstøtte, som overskridelsen medførte. Det kan dog bemærkes, at det i kommuneaftalen for 1998 er aftalt, at der ikke sker reduktion i bloktilskuddet som følge af overskridelsen af omdrejningspunktet i 1996.

Afskaffelsen af omdrejningspunktet gælder såvel det primærkommunale omdrejningspunkt som det særlige amtskommunale omdrejningspunkt.

Ændring af finansieringsregler

Som modvægt til afskaffelsen af såvel den indirekte styring på projektniveau (rammebeløbet) som den mere overordnede styring af de statslige udgifter på landsplan (omdrejningspunktet) foreslås nedenstående ændringer af finansieringsreglerne. Sigtet hermed er at fastholde en kommunal egeninteresse i at søge anskaffelsesudgifterne begrænset.

Den kommunale/amtskommunale grundkapital forøges fra de nugældende 7 pct. af anskaffelsessummen til 14 pct. Realkreditlåningen nedsættes tilsvarende fra de nugældende 91 pct. til 84 pct. Beboerindskuddet på 2 pct. af anskaffelsessummen videreføres uændret. Beboerbetalingen på låneydelserne fastholdes på uændret niveau, dvs. svarende til 1,8 pct./termin af anskaffelsessummen. Som følge af det mindre indeklån hæves beboerbetalingsprocenten fra de nugældende 1,978 pct./termin af hovedstolen til 2,143 pct./termin. Den hidtidige kommunale/amtskommunale andel af ydelsesstøtten på 20 pct.

bortfalder - ydelsesstøtten bliver herefter rent statslig. Anskaffelsessummen for det almene byggeri finansieres således pr. 1. januar 1998 som følger:

Kommunal/amtskommunal grundkapital	14 pct.
Indeklån (IS35 lån)	84 pct.
Beboerindskud	2 pct.

Ændringerne af finansieringsreglerne indebærer, at den kommunale støtte fremrykkes, således at de kommunale udgifter - i form af grundkapital - fuldt ud skal kunne afholdes umiddelbart efter kommunens beslutning om at yde støtte til opførelse af almene boliger. Hermed søges sikret, at støttet boligbyggeri indgår på lige fod med andre aktiviteter i kommunernes prioritering af forskellige udgiftsformål.

Der forudsættes som hidtil ikke at være automatisk adgang for kommunerne til at lånefinansiere grundkapitalen. Af kommuneaftalen for 1998 fremgår det dog, at det fremover som et led i de årlige aftaleforhandlinger skal drøftes, om »der for de kommende år - under hensyntagen til konjunktursituationen i bygge- og anlægssektoren og boligpolitiske målsætninger - skal gives låneadgang for det kommunale grundkapitalindskud, herunder eventuelt kun for visse nærmere afgrænsede boligtyper«. Herom - og om den fremtidige byrdefordeling mellem stat og kommune som følge af finansieringsændringerne - henvises nærmere til lovforslagets økonomiske bemærkninger.

Den eksisterende mulighed for efter ansøgning til Indenrigsministeriet at opnå adgang til at lånefinansiere grundkapitalen ved ombygning af plejehjem til ældreboliger videreføres.

Øvrige ændringer af finansierings- og støtteregler m.v.

En række af de gældende finansieringsordninger i lov om almene boliger m.v. er relateret til rammebeløbet og skal derfor ændres. Rammebeløbsafskaffelsen åbner samtidig mulighed for en gennemgående deregulering af støttereglerne, ikke mindst fordi en række af de gældende detailstyringsregler overflødiggøres/mister deres berettigelse ved afskaffelsen. Nedenfor gennemgås i punktform de hovedændringer/forenklinger, som foreslås gennemført, dels ved ændringer i nærværende lovforslag, dels ved efterfølgende administrative ændringer:

- *Det støtteberettigede areal* foreslås afskaffet som selvstændigt begreb. Det støtteberettigede areal er i dag defineret i et bilag til støttebekendtgørelsen, og har sin baggrund i at sikre en præcis afgrænsning af, hvad staten har villet bidrage til med støtte. I sammenhæng med den øvrige afskaffelse af den hidtidige detailstyring af statslig henholdsvis kommunal støttebetaling (jf. særligt rammebe-

løbsafskaffelsen), giver det ikke mening at oprettholde et sådant særligt arealbegreb. Også ud fra et generelt forenklingssønske vurderes det hensigtsmæssigt, at antallet af forskellige arealbegreber reduceres.

Til erstatning af det støtteberettigede areal ved opgørelse af arealgrænser foreslås fremover anvendt *bruttoetagearealet*, således som det er defineret i Bygnings- og Boligregistret.

- *Arealgrænserne* for almene familie- og ældreboliger (samt støttede private andelsboliger) har hidtil været fastlagt som følger: *Bruttoetagearealet* for den enkelte bolig må ikke overstige 110 m², idet der dog er dispensationsmulighed for de særlige familieboliger til bevægelseshæmmede. Det gennemsnitlige *støtteberettigede areal* af boligerne kan samtidig ikke overstige 95 m² - denne grænse kan dog overskrides, idet støtteudgifterne så alene påhviler kommunen, hvis merstørrelsen ikke modsvares af besparelser i udgifterne pr. bolig. Til det støtteberettigede areal kan lægges 3-6 pct. til indretning af fælleslokaler.

Også som følge af afskaffelsen af det støtteberettigede areal som begreb foreslås en forenkling af reglerne således, at kravet fremover bliver, at bruttoetagearealet ekskl. fællesareal for den enkelte bolig ikke må overstige 110 m² (som efter de gældende regler), og at det gennemsnitlige boligareal opgjort efter bruttoetagearealet inkl. fællesarealer tilsvarende ikke må overstige 110 m². Dermed lempes gennemsnitskravet, idet den overordnede grænse på 110 m² fastholdes, og idet indretning af fællesarealer i sin helhed vil ske på bekostning af boligdelen.

- For *ungdomsboliger* forudsættes den nugældende overgrænse på 50 m² fastholdt uændret. I støtte-reglerne påtænkes de gældende detailbestemmelser om gulvarealets størrelse (uden køkken mindst 12 m², med køkken mindst 15 m²) imidlertid afskaffet som et led i reguleringen, idet bygningsreglementets almindelige bestemmelser vurderes tilstrækkelige til at sikre standarden.
- *Ungdomsboligbidraget* beregnes efter de gældende regler som et fast kronebeløb, der reguleres med nettoprisindekset. Bidraget reguleres efter antallet af rum/tilskudsenheder. Også i sammenhæng med afskaffelsen af rammebeløbet og begrebet det støtteberettigede areal påtænkes de meget komplekse og detaljerede regler om opgørelse af tilskudsenheder i ungdomsboliger at bortfalde. Ungdomsboligbidraget foreslås derfor fremover beregnet som et fast beløb pr. m². Bidraget forudsættes uændret reguleret efter nettoprisindekset.

Den kommunale refusion på 20 pct. af statens udgifter til ungdomsboligbidrag forudsættes oprettholdt uændret.

- *Servicearealtilskud* beregnes efter de nugældende regler som et fast, årligt beløb pr. boligenhed (4.000 kr.), som arealet skal betjene. Der sker ikke en løbende opregulering af beløbet med prisudviklingen. Det er en forudsætning for udbetalingen af det fulde beløb på 4.000 kr., at anskaffelsessummen for servicearealerne udgør mindst 10 pct. af det vejledende rammebeløb pr. boligenhed. Ligger anskaffelsessummen for servicearealet under de 10 pct. af rammebeløbet, nedsættes tilskuddet på 4.000 kr. forholdsmæssigt. Som følge af rammebeløbsafskaffelsen foreslås servicearealtilskuddet fremover fastsat som 6 pct. af den endeligt godkendte anskaffelsessum for servicearealet, dog med et maksimum på de nugældende 4.000 kr. Hermed sikres stort set samme tilskud som hidtil og dermed uændrede offentlige udgifter.

- Den kommunale refusion på 20 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til dels *indekslån til nedbringelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger*, dels *indekslån til byggeskadeudbedring og renoveringsarbejder i ungdomsboliger opført med til-sagn før 1. juli 1986*, forudsættes fastholdt uændret, således at den kommunale byrdeandel bevares, jf. at der ikke er kommunal grundkapital i disse ordninger.

- De gældende tillæg/fradrag til rammebeløbet som følge af elevatorer, alternative energiforsyningsanlæg, huludfyldning (infill-byggeri) samt byggeri på egen grund bortfalder i sagens natur ved rammebeløbets afskaffelse. I støttebekendtgørelsen påtænkes de nugældende detailregler om beløbsgrænser for *udgifter til byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter* endvidere afskaffet. Baggrunden herfor er flersidig: Dels har denne detailregulering affødt flere og flere regler, og en afskaffelse vil dermed dels indebære regelforenkling, dels være et led i den videre overgang til rammestyling. Dels har beløbsgrænserne formentlig den effekt - som det også er tilfældet for rammebeløbet - at de samtidig kommer til at virke som minimumsgrænser, jf. herunder at kommunens muligheder for en kritisk stillingtagen til udgifternes størrelse tilsvarende reduceres.

Det vil herefter være op til kommunalbestyrelsen i de konkrete sager at vurdere udgifternes rimelighed, jf. dog nedenfor om vejledende »nøgletal« fra Boligministeriet.

Krav om totaløkonomiske vurderinger

Af Byggeerhvervsudvalgets redegørelse fra marts 1997 fremgår, at der generelt fokuseres for ensidigt på anlægsprisen, mens omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt »helhedsbetragtninger vedrørende miljø, energi og brugskvaliteter m.v.« ikke inddrages i tilstrækkeligt omfang.

For det støttede byggeri peger udvalget i den forbindelse særligt på rammebeløbet som en hindrende faktor for sådanne totaløkonomiske betragtninger.

Med rammebeløbets afskaffelse foreslås det derfor nu at indføre krav om totaløkonomiske vurderinger ved samtlige støttede byggerier. Udover de mulige miljø- og samfundsøkonomiske fordele heraf, har kravet om totaløkonomi også sammenhæng med, at huslejeniveauet og dermed de enkelte byggeriers driftsøkonomi - med rammebeløbets afskaffelse - bliver en så meget desto mere central faktor ved kommunernes vurdering af et byggeprojekt.

De nærmere retningslinjer for de totaløkonomiske vurderinger vil blive fastsat administrativt af Boligministeriet, bl.a. på grundlag af et igangværende modeludviklingsarbejde, som Boligministeriet har iværksat.

Fremtidig kontrol og tilsyn

Som det er fremgået ovenfor, indebærer forslaget om afskaffelsen af rammebeløbet såvel en væsentlig decentralisering som deregulering. I sammenhæng hermed bortfalder en væsentlig del af de nuværende centrale styringsmuligheder.

Rammebeløbet har således hidtil været den helt centrale mekanisme til styring af det støttede byggeri, såvel til den overordnede styring af anskaffelsessummer, som mere indirekte - via tillæg/fradrag til rammebeløbet vedrørende størrelse, installationer, tilgængelighed, energi m.v. - til en detaljeret adfærdsstyring omkring byggeriets udformning og størrelsen af enkeltposter i byggesagen.

Det må samtidig vurderes, at rammebeløbet - og detailreglerne om forskellige posters andel af den samlede anskaffelse - i formentlig ikke uvæsentligt omfang er blevet anvendt af den enkelte kommune som rettesnor i vurderingen af den enkelte byggesag, herunder de enkelte udgiftsposters størrelse.

For at sikre dels kontrol, herunder opfyldelsen af lovgivningens målsætninger og forudsætninger samt en betryggende anvendelse af de offentlige (statslige) midler, dels de bedst mulige rammer for de enkelte kommunalbestyrelser til at udøve tilsynsfunktionen, påtænkes Boligministeriets overordnede tilsyn og kontrolindsats fremover tilrettelagt efter følgende hovedretningslinjer:

- Den direkte styring forudsættes grundlæggende at ske via fastholdelsen af helt overordnede maksimums- og minimumsstandarder for byggerierne, i hovedsagen ved de maksimale arealkrav til familie-, ældre- og andelsboliger på 110 m² og til ungdomsboliger på 50 m², samt ved såvel de særlige indretningskrav til ældreboliger som de generelle indretningskrav, som følger af bygningsreglementet.
- Til sikring af overensstemmelse mellem byrde og beslutningskompetence fastholdes en kommunal andel i alle finansieringsordninger. Samtidig fastholdes kravene til, at der ikke må være mere end 2 pct. ledige støttede boliger i kommunen ved nye tilsagn. Som noget nyt indføres samtidig krav om totaløkonomiske vurderinger i samtlige byggesager.
- Boligministeriets forsøgsmidler påtænkes anvendt mere målrettet og konsekvent i en adfærdspåvirkende indsats til fremme af de områder, som tillægges vægt fra centralt hold, ikke mindst i sammenhæng med byggeerhvervspolitikken, jf. nærmere under bemærkningernes punkt V.
- Til vejledning af kommunerne vil Boligministeriet udarbejde nøgletal for byggerierne, eksempelvis på grundlag af de faktiske byggeregnskaber, som er indberettet til informations- og forvaltningssystemet BOSSINF-STB. Sådanne gennemsnitstal vil blive udarbejdet for de forskellige boligtyper fordelt efter geografisk placering, dels for de samlede anskaffelsessummer, dels for centrale poster i regnskaberne. Dette gælder særligt de poster, hvor den hidtidige centrale detailstyring nu afskaffes.
- Med henblik på den løbende kontrol - og til brug for løbende evaluering af konsekvenserne af den foretagne deregulering og decentralisering - vil BOSSINF-systemet tilsvarende danne grundlag for systematiske opgørelser af byggeregnskabets poster m.v. samt den heraf relaterede husleje til brug for den totaløkonomiske vurdering. Herudover påtænker ministeriet i større omfang end hidtil at foretage stikprøvebaserede kontroller af kommunerne, dels som led i systematiske gennemgange af de forskellige regelområder, dels som resultat af konstaterede problemer eller lignende. Denne kontrolindsats påtænkes i videst muligt omfang baseret på et samarbejde med kommunerne, idet de kommunale organisationer også løbende påtænkes inddraget i overvejelserne/tiltagene.
- De gældende systemer - indeholdt i BOSSINF - til beregning og kontrol af belåningsgrundlag, låneudstedelse og den løbende støtteudbetaling m.v. oprettholdes i sagens natur uden lempelser/ændringer.

II. Ændring af styrings- og finansieringsreglerne for støttede private andelsboliger samt fastsættelse af kvote for 1998 (herunder overførsel af nybyggeribestemmelserne fra boligbyggeriloven til lov om almene boliger m.v.).

Afskaffelse af rammebeløbet

De støttede private andelsboliger er ikke - som det er tilfældet for de almene boliger - konkret omhandlet i kommuneaftalen. For i højere grad at harmonisere styringsreglerne foreslås det imidlertid, at det vejledende rammebeløb for de støttede private andelsboliger afskaffes med virkning for tilsagn fra 1. januar 1998, helt tilsvarende som for det øvrige støttede byggeri.

Den centrale kvotestyring fastholdes imidlertid til styring af den samlede aktivitet og de statslige udgifter, særligt fordi kommunerne ikke på samme måde er byrdebelagt med grundkapital. Kvoten foreslås fastsat til 1.000 boliger i 1998, svarende til en reduktion på 200 boliger i forhold til kvoten for 1997.

Støttede andelsboliger finansieres med et beboerindskud på 20 pct. af anskaffelsestallet og et indekslån på 80 pct. Beboerbetalingen vedrørende indekslånet udgør 2,5 pct. af hovedstolen pr. halvårlig termin. Kommunernes andel af ydelsesstøtten udgør 10 pct. af renteudgifterne plus administrations- og reservefondsbidrag, mens statens andel udgør den resterende del. Finansierings- og støttereglerne foreslås ikke ændret.

Boligministeriet agter derfor specielt at følge udviklingen i de gennemsnitlige anskaffelsestallet for disse boliger meget nøje med henblik på at kontrollere, at boligernes standard - uden luksuspræg - fastholdes. På det grundlag er det hensigten aktivt at modvirke eventuelle tendenser til standardglidning.

De under bemærkningernes pkt. I anførte øvrige ændringer af støtteregler samt krav om totaløkonomi foreslås tilsvarende at skulle gælde for de støttede private andelsboliger.

Overførsel af bestemmelser fra lov om boligbyggeri til lov om almene boliger m.v.

Bestemmelserne om nybyggeri af støttede private andelsboliger er i dag placeret i lov om boligbyggeri. I sammenhæng med den foreslåede gennemgående forenkling og deregulering af reglerne, vil regelsættet i stor udstrækning være ens for henholdsvis det almene byggeri og andelsboligbyggeriet. Samtidig indeholder lov om almene boliger m.v. allerede i dag de servicearealbestemmelser, der med bofælleskabsreformen også pr. 1. januar 1998 er en mulighed for støttede private andelsboliger, ligesom bestemmelserne om Byggeskade-fonden - der også omfatter and-

delsboligerne - er samlet i lov om almene boliger m.v.

På den baggrund foreslås det, at nybyggeribestemmelserne for private andelsboliger indføres i lov om almene boliger m.v. Som konsekvens heraf er der som § 2 til nærværende lovforslag medtaget en ændring af boligbyggeriloven, hvorefter lovens kapitel 10 om andelsboliger ophæves.

I en forenkling- og regelsaneringsammenhæng vil den administrative udmøntning af de nye støtteregler samtidig blive samlet i én hovedbekendtgørelse og vejledning, mod i dag to bekendtgørelser og to vejledninger.

III. Videreførelse af beboerrådgiveordningen i almene afdelinger (fortsættelse af Byudvalgets indsats overfor problemramte boligområder).

Ved udgangen af 1997 ophører den oprindelige beboerrådgiveordning, der er en udløber af Byudvalgets handlingsplan fra oktober 1993. Den oprindelige ordning omfatter ansættelse af 99 beboerrådgivere i perioden 1994-1997, hvortil der er afsat i alt 160 mio. kr. fordelt mellem Socialministeriet og Landsbygge-fonden.

Som et led i Byudvalgets videre indsats overfor problemramte boligområder skønnes der fortsat at være behov for ansættelse af beboerrådgivere i de hårdest belastede boligområder, jf. også boligministerens redegørelse til Folketinget af maj 1997.

Der foreslås derfor etableret en finansieringsordning til videreførelse af beboerrådgiveordningen, hvor staten i den 5-årige periode 1998-2002 finansierer 60 pct. og Landsbygge-fonden finansierer 40 pct. af udgifterne til ca. 50-60 beboerrådgivere. Den samlede udgift skønnes at udgøre ca. 22 mio. kr. årligt, hvoraf staten maksimalt bidrager med 13 mio. kr. Såvel boligområder, der er omfattet af den oprindelige ordning, som områder, hvor der ikke tidligere har været beboerrådgivere, kan komme i betragtning under den nye ordning.

Ordningen vil blive administreret af Landsbygge-fonden efter retningslinjer godkendt af Boligministeriet.

IV. Fremrykning af tidspunktet for opkrævning af det statslige administrationsgebyr (promillegebyret).

Det statslige administrationsgebyr (»promillegebyret«), der udgør 2 promille af anskaffelsestallet for almene boliger og 4,5 promille for andelsboliger, opkræves i dag ved byggeriets afslutning.

På baggrund af et ønske fra Kommunernes Landsforening foreslås dette opkrævningstidspunkt fremrykket til tidspunktet for byggeriets påbegyndelse, idet beregningen vil ske på grundlag af den af kom-

munalbestyrelsen ved byggeriets påbegyndelse godkendte anskaffelsessum.

Med ændringen opnås en væsentlig administrativ forenkling, ikke mindst beregningsteknisk, idet den hidtidige beregning på grundlag af de endeligt godkendte anskaffelsessummer gav anledning til en række reguleringer m.v. i de enkelte sager.

V. Ændring af bestemmelserne om tilskud til forsøgsbyggeri m.v.

Til forsøgsbyggeri er der efter de gældende regler fastsat en kvote på 1.600 almene boliger for den 4-årige periode 1995-1998 til forsøg - den såkaldte udviklingskvote - samt en årlig kvote på 200 almene boliger til forsøg med særlig henblik på hjemløse (LAB § 146). Anskaffelsessummerne for disse byggerier holdes uden for omdrejningspunktet.

Byggerier, der omfattes af kvoten, opnår tilsvarende finansiering som det øvrige støttede byggeri, idet byggerierne samtidig opnår et særligt tilskud. I sammenhæng med de nævnte kvoter kan staten således indenfor en ramme over den 4-årige periode 1995-1998 på 16 mio. kr. yde tilskud til byggerierne. Tilskuddet ydes svarende til ca. 1 pct. af anskaffelsessummen, og kan anvendes til nedsættelse af anskaffelsessum, nedsættelse af kommunal grundkapital eller til dækning af udviklingsomkostninger.

Udover denne ordning kan boligministeren efter de gældende regler årligt yde tilskud på indtil 1 mio. kr. til forskning, udvikling, forsøg og oplysning vedrørende opførelse og drift af alment boligbyggeri og dets samspil med det øvrige boligmarked.

Med forslaget om afskaffelse af det vejledende rammebeløb ændres vilkårene for forsøgsbyggeri. Med rammebeløbsafkaffelsen forsvinder samtidig et væsentligt redskab for staten til adfærdspåvirkning, såvel direkte som indirekte - jf. også bemærkningernes pkt. I omkring fremtidig kontrol og overordnede tilsyn - og der vurderes ikke mindst på den baggrund behov for en målrettet anvendelse af tilskudsmidlerne til fremme af særligt prioriterede områder i sammenhæng med ministeriets byggeerhvervspolitik. Det gælder eksempelvis områder som byggeprocesser/byggeprodukter, arkitektur, økologi og totaløkonomi.

Ikke mindst fremme af forsøg med totaløkonomiske betragtninger vurderes væsentligt, da huslejeniveauet og dermed byggeriernes driftsudgifter bliver en så meget desto mere væsentlig styringsfaktor med rammebeløbs afskaffelse, jf. også nærmere afsnittet herom under bemærkningernes punkt I.

Endelig indebærer forslaget om afskaffelse af om-

drejningspunktet, at den særskilte kvote for forsøgsbyggeriet ikke længere giver selvstændig mening.

På den baggrund foreslås en generel ændring af forsøgsbestemmelserne efter følgende retningslinjer:

- De fastsatte kvoter for forsøgsbyggeriet afskaffes. Dette gælder såvel den generelle 4-årige kvote på 1.600 boliger som den særlige årlige kvote for boliger til hjemløse på 200 boliger.
- Den hidtidige 4-årige tilskudsramme på 16 mio. kr. og den årlige ramme på 1 mio. kr. slås sammen til en samlet årlig ramme på 5 mio. kr.
- Tilskudsmuligheden udvides til også eksplicit at omfatte forsøg med totaløkonomiske betragtninger. Desuden foreslås forsøg med boformer til særligt udsatte grupper, herunder hjemløse, også eksplicit medtaget i bestemmelsen.
- Anvendelsesmulighederne for tilskuddet målrettes, idet tilskuddet fremover alene kan anvendes til hel eller delvis dækning af udviklingsomkostningerne ved forsøget. Den hidtidige grænse for tilskuddets størrelse til det enkelte projekt fjernes samtidig, idet bl.a. udviklingsomkostningernes størrelse varierer betydeligt fra projekt til projekt.

Den nugældende hjemmel for boligministeren til indenfor Boligministeriets driftsrammer at yde tilskud til formidling og registrering m.v. af forsøgsresultater er foreslået opretholdt uændret.

VI. Præcisering af beslutningskompetence ved nedrivning af almene boliger.

Egentlig nedrivning af almene boliger er ikke eksplicit omtalt i den gældende lov om almene boliger m.v. Det vurderes imidlertid, at der er tale om en så væsentlig/indgribende handling, at de gældende bestemmelser om afhændelse af boligejendomme skal anvendes analogt, dvs. at statens (boligministerens) godkendelse skal indhentes forinden nedrivning.

Spørgsmålet blev drøftet i en arbejdsgruppe under Boligministeriet - Arbejdsgruppen om problemer og muligheder ved overvejelser om nedrivning af almene boliger - som afgav rapport i marts 1997. Arbejdsgruppen havde udover Boligministeriet deltagelse af Kommunernes Landsforening, Realkreditrådet, Boligselskabernes Landsforening samt Socialministeriet.

I rapporten anbefaler en enig arbejdsgruppe, at det nævnte forhold om beslutningskompetence præciseres i lov om almene boliger m.v. ved først givne lejlighed.

På den baggrund foreslås det, at det præciseres, at statens samtykke altid skal indhentes forinden nedrivning af almene boligejendomme.

VII. Konsekvensændringer som følge af forslag om lov om leje af almene boliger.

Endelig indeholder lovforslaget en række konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger (L 29), som blev fremsat af boligministeren den 22. oktober 1997.

I L 29 er foreslået, at alle lejeretlige regler samles i en almen lejelov. Dette indebærer bl.a., at en række lejeretlige regler overføres til denne lov dels fra lejevoven, dels fra lov om almene boliger m.v.

De omtalte ændringer i lov om almene boliger m.v. består derfor navnlig i, at en række af disse lejeretlige regler ophæves som følge af denne overførsel.

Ændringerne foreslås gennemført med virkning fra den 1. juli 1998, hvor lov om leje af almene boliger er foreslået at træde i kraft.

VIII. Afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.

Ved den ny byfornyelseslov, der træder i kraft den 1. januar 1998, er der givet mulighed for at opføre nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen. Nybyggeriet finansieres - med mindre afvigelser - efter samme regler som ombygninger efter byfornyelsesloven og kan opføres af almennyttige boligorganisationer, private bygherrer og som private andelsboliger.

Efter byfornyelseslovens § 80 fastsætter boligministeren en vejledende udgiftsramme (et vejledende rammebeløb) for anskaffelsessummen for nybyggeri. Det er forudsat, at det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter lov om almene boliger m.v. ligeledes skal anvendes for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Det er endvidere fastsat i loven, at kommunen for nybyggeri, der opføres af en almen boligorganisation eller en privat andelsboligforening, skal afholde hele den offentlige støtte til den del af anskaffelsessummen, der ligger ud over rammebeløbet. For privat udlejningsbyggeri kan der ikke godkendes en overskridelse af rammebeløbet.

Som en konsekvens af forslaget om at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter lov om almene boliger m.v. foreslås det ligeledes at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Afskaffelsen af det vejledende rammebeløb, jf. de økonomiske bemærkninger, indebærer, at der fremover også vil blive ydet statslig støtte til den del af anskaffelsessummen, der ligger ud over rammebeløbet.

Der foreslås derfor i øvrigt ingen ændringer af styrings- og finansieringsreglerne for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.

IX. Øvrige ændringer af byfornyelsesloven.

Udover afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven indeholder lovforslaget nogle mindre ændringer af byfornyelsesloven af overvejende teknisk og præciserende karakter. Der henvises herom til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Lovforslaget indeholder som led i udmøntningen af kommuneaftalen for 1998 forslag til ny finansierings- og styringsmodel for alment boligbyggeri. Herudover indeholder lovforslaget en række andre forslag, som har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Nedenfor vil disse forslag først blive gennemgået enkeltvis. Herefter opgøres lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat og kommuner.

Ad 1. Styring og finansiering af alment boligbyggeri

De væsentligste elementer i forslaget til ændret styring og finansiering af alment boligbyggeri er som nævnt, at det vejledende rammebeløb afskaffes, og at den kommunale grundkapital hæves fra 7 pct. til 14 pct. af anskaffelsessummen.

Afskaffelsen af det vejledende rammebeløb betyder, at staten vil afholde hele ydelsesstøtten uanset den godkendte anskaffelsessums størrelse. Kommunen vil således ikke længere skulle afholde hele ydelsesstøtten vedrørende den del af anskaffelsessummen, der overstiger det vejledende rammebeløb. Til gengæld vil kommunen allerede omkring tidspunktet for byggeriets påbegyndelse skulle betale et grundkapitalindskud, som altså er dobbelt så stort som i dag.

I forbindelse med at rammebeløbsordningen ophæves, foreslås der indsat en bestemmelse om, at det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. bolig, inkl. fællesarealer, ikke må overstige 110 m². Denne nye grænse vil være ufravigelig og vil således supplere den eksisterende arealgrænse for den enkelte bolig på 110 m² (ekskl. fællesareal). Ved at sidestille fællesarealer med »individuelle« boligarealer sikres således et loft over det samlede arealforbrug.

På denne baggrund skønnes det med betydelig usikkerhed, at den ændrede styring og finansiering ikke vil medføre nogen ændring i den samlede anskaffelsessum for alment boligbyggeri i forhold til, hvad der er forudsat på finansloven for 1997. Den begrænsede stigning i anskaffelsessummen pr. bolig, som afskaffelsen af rammebeløbet må antages at medføre, forventes således at blive neutraliseret af en begrænset reduktion i antallet af boliger.

I den samlede anskaffelsessum for alment bolig-

byggeri er medregnet anskaffelsessummen vedrørende forsøgsbyggeri, idet der efter forslaget ikke længere vil blive fastsat kvoter herfor, samt anskaffelsessummen for amtskommunale ældreboliger, der som nævnt også er omfattet af forslaget om ændret styring og finansiering. Anskaffelsessummen for amtskommunale ældreboliger er forudsat uændret at udgøre 100 mio. kr. om året.

Udgifter til kommunal grundkapital vedrørende byggeri med tilsagn i et bestemt år henføres fuldt ud til tilsagnsåret.

Indekslån forudsættes optaget til kurs 93. Til brug for indekseringen af lånenes restgæld m.v. forudsættes, at priser og lønninger stiger med 2,2 pct. p.a. Indekslån til finansiering af en given tilsagnsårgang forudsættes optaget over et tidsrum på omkring halvdelen af året efter udgangen af tilsagnsåret.

Tabel 1. Ændring af offentlige udgifter som følge af ændret styring og finansiering af alment boligbyggeri

(1998-priser, mio. kr.)	1998	1999	2000	2001
Stat	0,0	3,0	4,1	1,0
Kommune	358,4	351,3	332,1	313,9
Amt	7,0	6,9	6,5	6,1
I alt	365,4	361,2	342,7	321,0

For staten vil de økonomiske konsekvenser af den ændrede finansiering afhænge af renteniveauet på låneoptagelsestidspunktet. Ved det forudsatte renteniveau vil der på langt sigt blive tale om statslige mindredgifter til ydelsesstøtte.

Merudgifterne i 1999-2001 skyldes, at ydelsesstøtten i indekslånets 1. termin dækker hele ydelsen, mens beboerbetalingen i de efterfølgende terminer dækker størstedelen af ydelsen. Fra 2002 bliver der tale om mindredgifter.

I 1998 udgøres de kommunale og amtskommunale merudgifter af det samlede grundkapitalindskud vedrørende byggeri med tilsagn i 1998. Herefter falder merudgifterne som følge af bortfaldet af den nuværende kommunale ydelsesstøtteandel på 20 pct.

Det fremgår af kommuneaftalen, at den ændrede finansiering af det almene boligbyggeri ikke giver anledning til ændring af bloktilskuddet til kommunerne. I forlængelse heraf forudsættes der heller ikke at ske nogen ændring af det amtskommunale bloktilskud. De kommunale og amtskommunale nettomerudgifter vedrørende grundkapital og ydelsesstøtte medregnes således ikke i opgørelsen af den samlede ændring af de offentlige udgifter som følge af lovforslaget, jf. tabel 3.

Som nævnt forventes afskaffelsen af rammebeløbet

at medføre en forbedring af det almene boligbyggeris totaløkonomi. En sådan forbedring kan på længere sigt forventes at resultere i, at huslejen bliver lavere, end den ellers ville have været, bl.a. som følge af lavere udgifter til vedligeholdelse og vandforbrug. I givet fald vil dette medføre offentlige mindredgifter til individuel boligstøtte.

Som nævnt ovenfor indebærer afskaffelsen af rammebeløbet, at det ikke længere er nødvendigt at opretholde reglerne om beregning af tilskudsenheder for ungdomsboliger. Som konsekvens heraf foreslås, at ungdomsboligbidraget fremover fastsættes som et fast beløb pr. m² bruttoetageareal i stedet for som et fast beløb pr. tilskudsenhed. Der tilsigtes således ikke hermed nogen ændring i bidragets gennemsnitlige størrelse pr. bolig.

På den baggrund forventes ungdomsboligbidraget i 1998 at ville udgøre 125-130 kr./m². Bidragets endelige størrelse kan beregnes, når nettoprisindekset for september 1997 foreligger.

Forslaget skønnes at være udgiftsmæssigt neutralt for staten og kommunerne.

Ad II. Andelsboliger

Kvoten for andelsboliger foreslås fastsat til 1.000 boliger i 1998, svarende til en reduktion på 200 boliger i forhold til 1997. I 1999-2001 forudsættes kvoten at være på 1.000 boliger om året.

Indekslån forudsættes optaget til kurs 93. Til brug for indekseringen af lånenes restgæld m.v. forudsættes, at priser og lønninger stiger med 2,2 pct. p.a. Indekslån til finansiering af en given tilsagnsårgang forudsættes optaget over et tidsrum på omkring halvdelen af året efter udgangen af tilsagnsåret.

Tabel 2. Ændring af offentlige udgifter som følge af reduktion af kvoten for andelsboliger

(1998-priser, mio. kr.)	1998	1999	2000	2001
Stat	0,0	-0,8	-2,2	-3,1
Kommune	0,0	-0,2	-0,5	-1,0
I alt	0,0	-1,0	-2,7	-4,1

Som en konsekvens af forslaget om at afskaffe rammebeløbet for alment boligbyggeri foreslås det vejledende rammebeløb også afskaffet for andelsboliger med virkning fra 1. januar 1998. Hermed er der ikke tilsigtet nogen forøgelse af de anskaffelsesudgifter pr. bolig, som godkendes af kommunerne.

Ad III. Beboerrådgivere

Der foreslås etableret en finansieringsordning til videreførelse af beboerrådgiverordningen, hvor staten

og Landsbyggefonden i den 5-årige periode 1998-2002 vil finansiere udgifterne til 50-60 beboerrådgi-vere. Den samlede udgift skønnes at udgøre ca. 22 mio. kr. årligt, hvoraf staten maksimalt bidrager med 13 mio. kr. Såvel boligområder, der er omfattet af den oprindelige ordning, som områder, hvor der ikke tidligere har været beboerrådgi-vere, kan komme i be-
 tragtning under den nye ordning.

For den nuværende finansieringsordning gælder, at uadnyttet bevilling vedrørende et givet år kan overføres til det næstfølgende år. Det samme foreslås at gælde for den nye ordning.

Det forudsættes, at omkring halvdelen af de nuvæ-
 rende 99 beboerrådgi-verstillinger videreføres. For disse stillinger udløber det oprindelige 4-årige støtte-
 tilsagn først i løbet af den sidste halvdel af 1998. I gennemsnit forudsættes således, at det for de videre-
 førte stillinger i gennemsnit kun er 1/4 års støtte, der i 1998 skal finansieres af den nye ordning.

Samtidig forudsættes der primo 1998 givet tilsagn om støtte til enkelte nye beboerrådgi-verstillinger.

På denne baggrund skønnes statens udgifter til fi-
 nansiering af den nye beboerrådgi-verordning at ud-
 gøre 4 mio. kr. i 1998 og 13 mio. kr. i hvert af årene 1999-2001.

Ad IV. Promillegebyr

Med henblik på at opnå en administrativ forenk-
 ling foreslås en fremrykning af betalingstidspunkt og
 beregningsgrundlag for det statslige administrations-
 gebyr for almene boliger og andelsboliger (promille-
 gebyret), fra tidspunktet for byggeregnskabets god-
 kendelse (Skema C) til tidspunktet for byggeriets på-
 begyndelse (Skema B).

Fremrykningen af promillegebyret skønnes at
 medføre, at gebyret i gennemsnit vil blive indbetalt til
 Hypotekbanken godt 1 år tidligere end efter de gæl-
 dende regler.

Forslaget skønnes at medføre statslige merindtæg-
 ter på i alt 20 mio. kr., fordelt på 5 mio. kr. i 1998 og
 15 mio. kr. i 1999. Dette skyldes, at der som følge af
 fremrykningen i en overgangsperiode vil blive betalt
 promillegebyr efter såvel de gamle regler (tilsagn før
 1. januar 1998) som de nye regler (tilsagn efter 1. jan-
 nuar 1998).

Fremrykningen medfører samtidig en yderst be-
 grænset forøgelse af udgifter til byggelånsrenter og
 dermed af byggeriets anskaffelsessum. Merudgifter-
 ne til grundkapital og ydelsesstøtte som følge heraf
 skønnes at være ubetydelige.

Ad V. Tilskud til forsøgsbyggeri

Det foreslås, at kvoterne for forsøgsbyggeri afskaf-
 fes. Vedrørende de økonomiske konsekvenser henvis-
 ses til afsnittet om styring og finansiering af alment
 boligbyggeri ovenfor.

Endvidere foreslås, at der med virkning fra 1998
 kan ydes tilskud til dækning af udviklingsomkostnin-
 ger i forbindelse med forsøgsbyggeri inden for en
 samlet årlig ramme på 5 mio. kr.

Denne tilskudsramme forudsættes at afløse to ek-
 sisterende tilskudsordninger.

Boligministeren kan efter de gældende regler yde
 tilskud på indtil 1 mio. kr. årligt til forskning, udvik-
 ling, forsøg og oplysning vedrørende opførelse og
 drift af alment boligbyggeri og dets samspil med
 det øvrige boligmarked.

Herudover kan der i sammenhæng med de eksiste-
 rende forsøgskvoter ydes statstilskud til forsøgsbyg-
 geri inden for en samlet ramme på 16 mio. kr. gæl-
 dende for den 4-årige periode 1995-1998. På finans-
 loven for 1997 og tidligere finanslove er i alt afsat en
 udbetalingsbevilling på 9 mio. kr. Udgifterne til til-
 sagn, der forventes meddelt inden udgangen af 1997,
 vil kunne dækkes af disse bevillinger. Den resterende
 del af udbetalingsbevillingen på 4 mio. kr. i 1998 og 3
 mio. kr. i 1999 indgår i finansieringen af de foreslåede
 ændringer af forsøgsbestemmelserne.

De foreslåede ændringer af forsøgsbestemmelser-
 ne vil således være udgiftsmæssigt neutrale i 1998,
 men medføre statslige merudgifter på 1 mio. kr. i
 1999 og 4 mio. kr. om året i 2000 og 2001.

Ad VIII. og IX. Ophævelse af rammebeløb for nybyg- geri efter byfornyelsesloven m.v.

Som konsekvens af ophævelsen af rammebeløbet
 for almene boliger og andelsboliger foreslås det tilli-
 ge, at rammebeløbet for nybyggeri efter byfornyelses-
 loven afskaffes. Hensigten er at byfornyelsen bør
 være ligestillet med kommunens alternative nybygge-
 rimuligheder uden rammebeløb, herunder at opnå
 den fulde forenklingsevne ved en afskaffelse af
 rammebeløbet.

Afskaffelsen af rammebeløbet for nybyggeri i by-
 fornyelsen indebærer, at der som følge af forslaget
 kan ydes offentlig støtte til hele det godkendte in-
 vesteringsbeløb, og hermed også den del som tidligere
 ville have ligget ud over rammebeløbet. Som følge af
 byfornyelseslovens lejefastsættelsesregler vil denne
 del af investeringsbeløbet typisk blive finansieret
 som nybygningstab, der bortset fra en egenbetaling
 på 20 pct. heraf ved andelsboliger og 2 pct. for øvrige
 boliger - finansieres med indeksslån, hvor staten og

kommunen hver betaler 50 pct. af ydelsen i form af ydelsesstøtte.

Hvis den samlede investering i nybyggeri efter byfornyelsesloven stiger med 5 pct. ved en afskaffelse af rammebeløbet, vil den samlede investering til nybyggeri efter byfornyelsesloven stige med ca. 15 mio. kr. årligt. Stigningen finansieres indenfor den samlede tilsagnsramme for byfornyelse, der ikke foreslås ændret. Stigningen i udgifterne til nybygningstabslån medfører derfor mindreudgifter til anden byfornyelse, som følge af sparet refusion og mindreoptyagelse af støtteberettigede lån, hvorfor det offentlige på kort sigt opnår en nettobesparelse ved ophævelse af rammebeløbet for byfornyelse.

Samlet skønnes ingen væsentlige udgiftsmæssige konsekvenser for det offentlige i 1998. For staten forventes en mindreudgift på ca. 0,3 mio. kr. i 1999, ca. 0,5 mio. kr. i 2000 og knap 0,7 mio. kr. i 2001. For kommunerne forventes en årlig mindreudgift på ca. 0,3 mio. kr. i 1999, 2000 og 2001.

Der forudsættes ikke at ske nogen reduktion af det kommunale bloktilskud som følge af afskaffelsen af rammebeløbet for nybyggeri efter byfornyelsesloven. De anførte kommunale mindreudgifter medregnes således ikke i opgørelsen af den samlede ændring af de offentlige udgifter som følge af lovforslaget, jf. tabel 3.

De øvrige forslag til ændring af byfornyelsesloven har ikke væsentlige økonomiske konsekvenser.

Ad VI. og VII. Andre forslag

Forslag om præcisering af beslutningskompetence ved nedrivning af almene boliger samt forslag om konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Samlede økonomiske konsekvenser

Navnlig forslaget om at afskaffe rammebeløbet indebærer, at det elektroniske forvaltnings- og styringsystem, BOSSINF, skal undergå en forholdsvis omfattende omlægning. Det forventes, at den nye version af BOSSINF-systemet kan sættes i drift i løbet af 1. kvartal 1998.

Udgifterne til ekstern systemudvikling i forbindelse med omlægningen af BOSSINF skønnes med betydelig usikkerhed at udgøre omkring 1 mio. kr., som forventes afholdt i 1998. I den forbindelse forudsættes Boligministeriets budgetteringsramme forøget med 1,0 mio. kr. til dækning af disse edb-udgifter i 1998.

I tabel 3 er de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for stat og kommuner angivet. Det fremgår, at lovforslaget er neutralt i 1998.

Tabel 3. Samlet ændring af statslige og kommunale udgifter, fordelt efter udgiftsart

(1998-priser, mio. kr.)	1998	1999	2000	2001
Ydelsesstøtte m.v. ¹⁾	0,0	1,7	0,9	-3,8
- Stat (I + II + VIII)	0,0	1,9	1,4	-2,8
- Kommuner (II)	0,0	-0,2	-0,5	-1,0
Finansiering af beboerrådgivere (stat) (III)	4,0	13,0	13,0	13,0
Promillegebyr (stat) (IV)	-5,0	-15,0	0,0	0,0
Forsøgstilskud (stat) (V)	0,0	1,0	4,0	4,0
Edb-udgifter (stat)	1,0	0,0	0,0	0,0
I alt	0,0	0,7	17,9	13,2
- Stat	0,0	0,9	18,4	14,2
- Kommuner	0,0	-0,2	-0,5	-1,0

¹⁾ Heri er medregnet ændring af udgifter til ydelsesbidrag til forbedringsarbejder og refusion af byfornyelsesudgifter som følge af forslaget om afskaffelse af rammebeløbet for nybyggeri efter byfornyelsesloven.

Opgørelsen af lovforslagets økonomiske konsekvenser har af tidsmæssige grunde ikke været forhandlet med de kommunale parter.

Administrative konsekvenser

Som nævnt indebærer forslaget om en ændret styring og finansiering af det almene boligbyggeri en omlægning og styrkelse af det overordnede tilsyn med det støttede byggeri. Heri indgår bl.a. en nøje overvågning af udviklingen i anskaffelsesudgifter og husleje, jf. bemærkninger om erhvervsøkonomiske konsekvenser nedenfor. Endvidere er det hensigten at levere udvalgte nøgletal til brug for kommunernes vurdering af byggeprojekternes økonomi. Dette vil medføre merarbejde i Boligministeriet, der dog i nogen grad vil blive kompenseret som følge af, at det administrative arbejde omkring rammebeløbsordningen bortfalder. Samlet skønnes det at medføre et vist merarbejde i Boligministeriet, som afholdes inden for de eksisterende rammer. Herudover skønnes lovforslaget ikke at have administrative konsekvenser for staten.

For kommunerne indebærer forslaget ligeledes, at det administrative arbejde omkring rammebeløbs-

ordningen bortfalder, og det medfører endvidere en administrativ lettelse som følge af fremrykningen af promillegebyret. Samtidig forventes afskaffelsen af rammebeløbet at medføre, at kommunerne vil styrke indsatsen for at fremme totaløkonomien i det støttede byggeri. Lovforslaget skønnes således ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Med henblik på at opretholde den forholdsvis høje økonomiske vækst, som nu i snart 5 år har kendetegnet dansk økonomi, er det af afgørende betydning, at der ikke opstår inflationsskabende flaskehalsproblemer i bygge- og anlægssektoren.

På baggrund af ophævelsen af rammebeløb og omdrejningspunkt vil Boligministeriet derfor nøje overvåge udviklingen i det antal almene boliger, kommunerne giver tilsagn til, samt udviklingen i de anskaffelsesudgifter pr. enhed, der godkendes for såvel alment boligbyggeri som støttet andelsboligbyggeri.

Miljømæssige konsekvenser

Som nævnt ovenfor skal forslaget om at afskaffe rammebeløbet bl.a. ses i lyset af et ønske om, at det støttede byggeris parter fremover i højere grad sætter fokus på helheden af anskaffelsesudgifter og driftsudgifter - dvs. byggeriets totaløkonomi. Sammenhængende hermed har der også været ønske om at sikre, at hensyn til økologi tilgodeses ved udformningen af støttet boligbyggeri.

Det vurderes således, at en afskaffelse af rammebeløbet i kombination med, at der forlanges foretaget totaløkonomiske vurderinger, vil medføre en opprioritering af økologiske og andre miljømæssige hensyn i forbindelse med projekteringen af støttet byggeri. Dette forventes at gøre sig gældende i forhold til såvel ressourcebesparende foranstaltninger som materialevalg. Der skønnes således som følge af lovforslaget at ville blive opnået en vis reduktion af vand- og energiforbruget, reducerede affaldsmængder, et mere allergivenligt indeklima samt - især på langt sigt - et mindre materialeforbrug i forbindelse med vedligeholdelses- og renoveringsaktiviteter.

Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Der er tale om en ændring som følge af, at reglerne om støtte til de private andelsboliger foreslås overført fra lov om boligbyggeri.

Til nr. 2.

Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 3.

Det foreslås præciseret, at boligministerens godkendelse skal indhentes forinden nedrivning af ejendomme tilhørende en almen boligorganisation, hvis ejendommen omfatter boliger. Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger (afsnit VI).

Bestemmelsen finder også anvendelse på selvejende almene ældreboliger, jf. § 31, stk. 2.

Til nr. 4.

Der er tale om en konsekvensændring, jf. ændringsforslagets § 1, nr. 3.

Til nr. 5.

Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen ikke skal være forpligtet til at forelægge et revideret budget for afdelingsmødet, hvis der sker stigninger i de ejendoms-skatte, der påhviler boligafdelingen. Det samme gælder, hvis der pålægges afdelingen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af en offentlig myndighed.

Forslaget er alene begrundet med, at der er tale om udgifter, som beboerne ingen indflydelse har på. Bestemmelsen udelukker ikke, at beboerne - efter de almindelige regler om afholdelse af afdelingsmøder - kan pålægge afdelingsbestyrelsen at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde i anledning af sådanne udgiftsstigninger.

Til nr. 6.

Den foreslåede ophævelse er en konsekvensændring som følge af forslag til lov af almene boliger.

Til nr. 7.

Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 8-15.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

For så vidt angår § 1, nr. 15, bemærkes, at overskriften til § 71 forbliver i kraft.

Til nr. 16.

Forslaget er en konsekvens af, at den eksisterende byrdefordeling mellem stat og kommune ønskes opretholdt. Forslaget indebærer endvidere, at beboernes andel af ydelserne på indeksslånet fastholdes uændret, jf. de almindelige bemærkninger.

Til nr. 17-22.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

Til nr. 23 og 24.

Ved udgangen af 1997 ophører den oprindelige beboerråd giverordning, der er en udløber af Byudvalgets handlingsplan fra oktober 1993. Den oprindelige ordning omfatter ansættelse af 99 beboerråd givere i perioden 1994-1997, hvortil der er afsat i alt 160 mio. kr. fordelt mellem Socialministeriet og Landsbyggefonden.

Som et led i Byudvalgets videre indsats overfor problemramte boligområder skønnes der fortsat at være behov for ansættelse af beboerråd givere i en 5-årig periode i de hårdest belastede boligområder. Derfor foreslås der til videreførelse af beboerråd giverordningen etableret en finansieringsordning, hvor staten i perioden 1998-2002 finansierer 60 pct. og Landsbyggefonden finansierer 40 pct. af udgifterne til ca. 50-60 beboerråd givere. Den samlede udgift skønnes at udgøre ca. 22 mio. kr. årligt, svarende til en maksimal statslig andel på 13 mio. kr. Den nye ordning omfatter både boligområder, der er omfattet af den oprindelige ordning og områder, hvor der ikke tidligere har været beboerråd givere, såfremt området kan dokumentere et markant behov for boligsocial indsats. Ansøgninger om beboerråd giverordninger behandles sammen med ansøgninger om nedenstående tilskud til sociale aktiviteter af en arbejdsgruppe med deltagelse af Boligministeriet, Socialministeriet, Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening. Arbejdsgruppens indstillinger forelægges Byudvalget til endelig godkendelse.

I sammenhæng med den nye beboerråd giverordning vil der være mulighed for at søge om midler til sociale aktiviteter i boligområderne, idet Socialministeriet kan yde tilskud på op til 50 pct. af de samlede udgifter hertil. Det vil blive tilstræbt, at tilskud til en beboerråd giver følges af tilskud fra Socialministeriet til sociale aktiviteter og normalt også omvendt. Der kan dog ikke udelukkes tilfælde, hvor sociale aktivi-

tetsmidler bliver tildelt uden en beboerråd giveransættelse.

Beboerråd giverordningen administreres af Landsbyggefonden, og der foreslås derfor tilvejebragt en hjemmel, der giver Landsbyggefonden adgang til at udbetale støtte til beboerråd givere med refusion fra staten i perioden 1998-2002.

Ved ordningens etablering i 1994 blev hovedparten af beboerråd giverstillingerne oprettet i årets sidste kvartal. For at sikre, at disse beboerråd givere kan virke i en fuld 4-årig periode som oprindeligt forudsat, foreslås det, at der gives adgang til at overføre ikke anvendte beløb efter den oprindelige ordning fra 1997 til 1998 indenfor beløbsrammen på 40 mio. kr.

Dette indebærer samtidig, at i det omfang stillingerne forlænges efter den nye ordning, sker forlængelsen fra det tidspunkt, hvor støtten efter den oprindelige ordning udløber. For at sikre, at beboerråd givere efter den nye ordning kan virke i en fuld 5-årig periode, foreslås det, at i det omfang statens tilskud i det enkelte år udgør mindre end 13 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til det næstfølgende år, herunder fra 2002 til 2003. Landsbyggefonden kan yde tilskud i 2003, hvis der overføres beløb af staten fra 2002 til 2003.

Til nr. 25.

Det foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Landsbyggefondens ydelse af tilskud til beboerråd givere. Reglerne vil hovedsageligt svare til de regler, der i dag er fastsat for den oprindelige ordning i bekendtgørelse nr. 809 af 9. september 1994 om forebyggende arbejde i almenbygget byggeri.

Til nr. 26.

Der henvises til afsnit IV i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 27.

Med forslaget indføres der krav om totaløkonomiske vurderinger ved samtlige byggerier. Hensigten med forslaget er, som anført i de almindelige bemærkninger, at inddrage byggeriets ressourceforbrug, driftsøkonomi samt huslejeniveau som centrale faktorer ved kommunalbestyrelsens vurdering af det enkelte byggeprojekt.

De nærmere retningslinier for de totaløkonomiske vurderinger vil blive fastsat administrativt af boligministeren.

Til nr. 28.

Forslagene indebærer, som omtalt i de almindelige bemærkninger, at de hidtidige regler om vejledende

udgiftsrammer for det enkelte byggeri (rammebeløb) og om den maksimale samlede anskaffelsessum for det støttede boligbyggeri (omdrejningspunktet) ophæves.

Til nr. 29.

Det foreslås, som omtalt i de almindelige bemærkninger, at den kommunale eller amtskommunale grundkapital forøges fra de nugældende 7 pct. af anskaffelsessummen til 14 pct. Endvidere foreslås, at realkreditbelåningen tilsvarende nedsættes fra de nugældende 91 pct. til 84 pct. Beboerindskuddet på 2 pct. af anskaffelsessummen fastholdes uændret.

Til nr. 30.

Forslaget indebærer, at beboerbetalingen på låneydelserne fastholdes på uændret niveau, jf. de almindelige bemærkninger.

Til nr. 31 og 32.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af rammebeløbets ophævelse.

Til nr. 33.

Forslaget indebærer, at kommunen eller amtskommunens andel på 20 pct. af ydelsesstøtten bortfalder. Ydelsesstøtten bliver herefter ren statslig, jf. de almindelige bemærkninger.

Til nr. 34.

Efter de gældende regler udgør ungdomsboligbidraget et fast beløb pr. bolig. Bidraget gradueres efter antallet af rum, som boligen indeholder. Det foreslås, som omtalt i de almindelige bemærkninger, at disse regler forenkles, således at ungdomsboligbidraget fremover beregnes som et fast beløb pr. m² bruttoetaageareal.

Til nr. 35.

Som følge af rammebeløbsafskaffelsen foreslås servicearealtilskuddet fremover fastsat som 4000 kr. årligt, dog maksimalt 6 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet, jf. de almindelige bemærkninger. Maksimumsbeløbet svarer således til det nugældende maksimum.

Til nr. 36.

Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 37.

Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 38.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af afskaffelsen af rammebeløbet, jf. § 1, nr. 28.

Til nr. 39-41.

Der henvises til de almindelige bemærkninger, for så vidt angår den foreslåede omlægning af støtte til forsøg.

De aktiviteter, der efter forslaget § 146, stk. 1, nr. 1, kan gives tilskud til, svarer til de aktiviteter, der er omhandlet i den nuværende § 145, stk. 1.

De aktiviteter, der efter forslaget § 146, stk. 1, nr. 2, kan gives tilskud til, svarer til de aktiviteter, der er omhandlet i den nuværende § 146, stk. 1, idet det dog som noget nyt er fremhævet, at der kan gives tilskud til forsøg med totaløkonomiske løsninger. Dette sidste skal sammenholdes med den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 27, hvorefter bygherren skal stille forudnede krav til byggeriets andre parter om blandt andet totaløkonomiske vurderinger af byggeriet.

De aktiviteter, der efter forslaget § 146, stk. 1, nr. 3, kan gives tilskud til, svarer til de aktiviteter, der er omhandlet i den nuværende § 146, stk. 2.

Forslagets § 146, stk. 2, svarer til den nuværende § 145, stk. 2.

Til nr. 42-44.

Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 45.

Den nugældende bestemmelse om, at byggeskadeanmeldelser skal fremsendes via kommunen, foreslås ophævet.

Dette skyldes et ønske om at effektivisere behandlingen af skadesager således, at ansøgninger om støtte hos fonden fremover indsendes direkte af bygningsejeren til fonden. Kommunerne vil blive orienteret om anmeldte skader og Byggeskedefondens afgørelser. Forslaget har været forhandlet med Byggeskedefonden og Kommunernes Landsforening samt drøftet med Københavns og Frederiksberg Kommune.

Den nu foreslåede bestemmelse er en konsekvensændring som følge af, at reglerne om støtte til de private andelsboliger foreslås overført fra lov om boligbyggeri. Bortset fra konsekvensændringer svarer bestemmelsen til boligbyggerilovens § 62 k.

Til nr. 46 og 47.

Bortset fra konsekvensændringer svarer bestemmelserne til boligbyggerilovens §§ 63-63 a, §§ 64-66 a og § 92.

Til nr. 48.

Der er tale om en tydeliggørelse, der ikke indebærer nogen realitetsændring i tilsynsforpligtigheden mellem primærkommunerne og amtskommunerne.

Til nr. 49.

Der er tale om en administrativ forenkling.

Til nr. 50.

Bestemmelsen ophæves, idet Bygge- og Boligstyrelsen og Boligministeriets Departement er blevet sammenlagt pr. 1. september 1997.

Til nr. 51 og 52.

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af at reglerne om støtte til de private andelsboliger foreslås overført fra lov om boligbyggeri.

Til nr. 53.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

Til § 2

Til nr. 1-3.

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer, som følge af at bestemmelserne om private støttede andelsboliger overføres til lov om almene boliger m.v., jf. de almindelige bemærkninger afsnit II.

Til § 3

Til nr. 1.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 2.

Det foreslås, at i de tilfælde, hvor ejeren og mindst halvdelen af de berørte lejere anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe beslutning om bygningsfornyelse efter § 9, stk. 1, kan beslutningen undtages fra at skulle bekendtgøres. Dette vil give kommunen større handle- og metodefrihed.

Til nr. 3.

Forslaget præciserer, at det er selve kommunalbestyrelsens beslutning om bygningsfornyelse efter § 9, stk. 1, der kan påklages til byfornyelsesnævnet. I og med, at der kan klages over beslutningen, vil de betingelser for at træffe beslutning, der er omhandlet i bl.a. stk. 3 - 5 og § 10, kunne indgå i klageadgangen.

Til nr. 4, 6 og 14.

Ved forslaget præciseres det, at kommunalbestyrelsen kun kan lade en beslutning om bygningsfornyelse træde i kraft, såfremt den har opnået bindende tilsagn hertil. Det er hensigten at etablere et edb-system, således at kommunerne selv - uden involvering af Boligministeriet - inden for den tildelte vejledende investeringsramme kan tildele sig bindende tilsagnsramme til en beslutning.

Det bindende tilsagn fragår i kommunens vejledende investeringsramme.

Uden bindende tilsagn kan kommunalbestyrelsen kun lade en beslutning træde i kraft, såfremt den påtager sig at yde såvel kommunens som statens andel af den offentlige støtte, herunder garanti, til beslutningen, jf. § 56, stk. 3, som bliver stk. 4, eller såfremt det drejer sig om en beslutning vedrørende ejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution, og de i § 56, stk. 4, som bliver stk. 5, nævnte betingelser er opfyldt. Disse beslutninger kan gennemføres uden for den på finansloven fastsatte investeringsramme og fragår ikke i kommunens vejledende investeringsramme.

Til nr. 5.

Bestemmelsen giver boligministeren en mulighed for, når særlige forhold taler herfor, at dispensere fra lovens krav om, at kommunalbestyrelsen skal have opnået bindende tilsagnsramme, før den kan lade en beslutning efter loven træde i kraft.

Kravet om, at kommunalbestyrelsen skal sikre sig bindende tilsagnsramme, forinden en beslutning efter loven iværksættes, er begrundet i styringen af byfornyelsesmidlerne.

Da administrationen af byfornyelsesloven er decentral, må styringen af investeringsrammen til byfornyelse ske ved en registrering af forbruget, »bindende tilsagn«, således at der er sikkerhed for, at der ikke gives tilsagn ud over den investeringsramme, der er afsat på finansloven. Samtidig med at en beslutning sættes i kraft, og der meddeles tilsagn til ejere omfattet af beslutningen, binder kommunalbestyrelsen sig til at meddele støtte efter lovens bestemmelser. Igangsatte beslutninger, som ikke har bindende tilsagn, og som viser sig at ligge ud over investeringssammen for det pågældende finansår, vil ikke kunne støttes efter loven. Kommunen vil således i denne situation komme til at afholde både sin egen del og statens del af støtten. Det er med henblik på at undgå disse situationer, at kravet om bindende tilsagn eksisterer.

Begrundelsen for nu at foreslå en mulighed for boligministeren til, når særlige forhold taler derfor, og

såfremt der er midler til rådighed at dispensere fra kravet om bindende tilsagn, er at kunne imødekomme kommuner, som af helt undskyldelige grunde har ladet en beslutning træde i kraft uden at have sikret sig det bindende tilsagn.

Det er hensigten, at bestemmelsen kun skal anvendes i absolutte undtagelsestilfælde, hvor det findes godtgjort, at grunden til, at kommunen ikke har opfyldt kravet om bindende tilsagn er undskyldelig. Hermed foreslås det, at anvendelsen af dispensationsadgangen afgrænses til sager, hvor kommunen har gjort fejlagtig brug af det administrative edb-system til byfornyelsen eller lignende sagsbehandlingsfejl. Det vil endvidere være en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen, at kommunen på beslutningstidspunktet har tilstrækkelig vejledende tilsagnsramme til beslutningen, ligesom det vil være en forudsætning, at tilsagnet kan rummes indenfor investeringsrammen til byfornyelse.

Til nr. 7.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 8.

Forslaget er en konsekvens af overførelsen af bestemmelserne om nybyggeri af støttede private andelsboliger fra lov om boligbyggeri til lov om almene boliger m.v.

Til nr. 9 og 12.

Forslaget om ophævelse af lovens § 80 indebærer en afskaffelse af det vejledende rammebeløb. Som en konsekvens heraf bortfalder reglen om, at der for nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, ikke kan godkendes en anskaffelse-sum, der overstiger det vejledende rammebeløb. Der gælder herefter de samme regler om anskaffelse-summens størrelse, uanset hvilken bygherrekategori nybyggeriet opføres af.

Som en konsekvens af afskaffelsen af det vejledende rammebeløb foreslås det endvidere, at reglen i § 89, stk. 2, om at kommunen skal afholde hele den offentlige støtte til den del af anskaffelse-summen, der ligger ud over det vejledende rammebeløb, ophæves.

Til nr. 10.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

Til nr. 11.

Såvel ved ombygning som ved nybyggeri gælder det, at lejen for beboelseslejemål ikke kan overstige

en sammenligningsleje svarende til lejen for nye almene familieboliger i området opført med støtte efter lov om almene boliger m.v.

Ved ombygning kan kommunalbestyrelsen dog med boligministerens tilladelse fastsætte en leje, der overstiger sammenligningslejen, hvis ejendommen skønnes at have særlige kvaliteter, f.eks. med hensyn til beliggenhed, arkitektonisk udtryk eller frednings- eller bevaringsværdi. Som en konsekvens af afskaffelsen af det vejledende rammebeløb foreslås det, at denne bestemmelse også skal gælde for nybyggeri.

Til nr. 13.

Efter lovens § 93 kan der inden for investeringsrammen til bygningsfornyelse træffes beslutning om helhedsorienterede byfornyelsesforsøg. Ved forslaget præciseres det, at en del af investeringsrammen kan anvendes hertil.

Til nr. 15.

Forslaget sikrer, at en ejer, der modtager støtte fra anden side, rabat eller forsikring til dækning af en del af udgiften, ikke kan opnå dobbelt dækning.

Til nr. 16.

Bestemmelsen ophæves, idet Bygge- og Boligstyrelsen og Boligministeriets Departement er blevet sammenlagt pr. 1. september 1997.

Til nr. 17.

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af lovforslagets § 4, nr. 1.

Til § 4

Til nr. 1.

Indholdet af den foreslåede bestemmelse svarer til lovforslagets § 3, nr. 5, idet dispensationsbestemmelsen, som følge af analoge forhold, foreslås anvendt også på sager efter lov om byfornyelse og boligforbedring. Der henvises til bemærkningerne til § 3, nr. 5.

Til nr. 2.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 1.

Til § 5

Til nr. 1 og 3-4.

Der er tale om konsekvensændringer, som følge af forslaget § 1, nr. 1.

Til nr. 2.

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

Til § 6, 7 og 8

Der er tale om konsekvensændringer, som følge af forslaget § 1, nr. 1.

Til § 9

Bestemmelsen vedrører lovforslagets ikrafttræden. Lov om leje af almene boliger forudsættes at træde i kraft den 1 juli 1998, hvorfor konsekvensrettelserne i lov om almene boliger m.v., lov om byfornyelse samt lov om individuel boligstøtte også må træde i kraft på dette tidspunkt.

Den øvrige del af lovforslaget træder i kraft den 1. januar 1998.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 514 af 19. juni 1997, som ændret ved § 1 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 og § 8 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. I lovens titel indsættes efter »boliger«: »samt støttede private andelsboliger«.

2. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »afdelingsbestyrelse« til: »afdeling«.

§ 11. Repræsentantskabet i en almen andelsboligorganisation, i en selvejende almen boligorganisation og i en almen garantiorganisation består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdelingsbestyrelse. Repræsentantskabet i en almen forretningsførerorganisation og i et alment andelselskab består dog af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for beboerne fra hver af datterorganisationerne og de administrerede organisationers bestyrelse.

3. I § 28 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Ved nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, finder bestemmelserne i § 27, stk. 1, tilsvarende anvendelse. Hvis ejendommen omfatter boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af boligministeren.«.

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

§ 28. Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Godkendelse af nedlæggelse af boliger må kun gives, hvis nedlæggelsen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for nedlæggelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indberetter afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Hypotekbanken.

Stk. 3. Hypotekbanken afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

4. I § 31, stk. 1, ændres »stk. 2 og 3,« til: »stk. 3 og 4,«.

§ 31. Bestemmelserne i § 28, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse på kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

5. I § 36 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler boligafdelingen, i budgetperioden, kan forelæggelse af et revideret driftsbudget dog undlades. Det samme gælder, hvis der pålægges afdelingen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af en offentlig myndighed.«.

§ 36. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godken-

delse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere. Afdelingsmødet afgør, om årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, skal driftsbudget og årsregnskab forelægges afdelingsmødet af boligorganisationens bestyrelse.

6. § 38 ophæves.

§ 38. Afdelingsbestyrelsen kan efter reglerne i lov om leje træffe beslutning om, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere. Afdelingsbestyrelsen kan tillige træffe beslutning om, at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere.

7. I § 39, 3. pkt., ændres »ved 5-års-eftersynet, jf. § 154,« til: »ved de i § 154 omhandlede eftersyn«.

§ 39. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer. Afdelingsbestyrelsen kan være til stede ved 5-års-eftersynet, jf. § 154, og skal orienteres om den rapport, der udfærdiges på baggrund af eftersynet.

8. § 45 affattes således:

»§ 45. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

Stk. 2. Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller i kommunen. For regulering af lejen gælder reglerne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.«.

§ 45. Den samlede leje (boligafgift) for en afdelings boliger og lokaler skal 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.

Stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter disses indbyrdes værdi. Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller kommunen.

Stk. 3. Lejen ved afdelingens ibrugtagelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen, når byggeudgifterne er opgjort og den endelige finansiering er tilendebragt. Ved sin godkendelse skal kommunalbestyrelsen navnlig påse overholdelsen af stk. 1.

Stk. 4. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige til opfyldelse af kravet i stk. 1, kan gennemføres med 3 måneders varsel eller med 1 måneders varsel, såfremt der i lejeaftalen er taget forbehold herom. For lejereguleringer i lejemål om hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, gælder reglerne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Stk. 5. Gør forholdene det påkrævet, kan kommunalbestyrelsen påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

Stk. 6. Acontovarmebidrag kan forhøjes med 1 måneders varsel.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 3 og 5 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

9. §§ 46 og 47 ophæves.

§ 46. Bestemmelserne i kapitel VII A i lov om leje om udgifter til fællesantennor m.v. finder tilsvarende anvendelse. Dog udarbejdes budgettet, på grundlag af hvilket lejerens betaling for udgifterne til fællesantenne m.v. (antennebidrag) opkræves, på grundlag af enten de faktiske eller de forventede udgifter på budgetteringstidspunktet. Et eventuelt over- eller underskud skal reguleres over det følgende regnskabsår.

Stk. 2. Den del af udgiften, der dækkes af udbetaling fra Landsbyggefonden i henhold til kapitel 6, medregnes ikke ved beregning af boligtagernes bidrag til godtgørelse af udgiften.

§ 47. Almindelige vilkår i boligoverenskomster og lejeaftaler og blanketter, der anvendes hertil, skal autoriseres af boligministeren.

10. I § 49 udgår: », § 46, stk. 1, § 47«.

§ 49. Bestemmelserne i § 45, § 46, stk. 1, § 47 og § 48, stk. 1-5 og 7, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune.

11. § 53 affattes således:

»§ 53. Bestyrelsen for den almene boligorganisation skal sikre, at almene ungdomsboliger til stadighed bebos af den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende.

Stk. 2. Opsigelse af en lejer af en almen ungdomsbolig skal ske efter reglerne i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 3. Såfremt der sker udsættelse med en opsigelse efter § 85, stk. 2, 2. pkt., i lov om leje af almene boliger, bortfalder et eventuelt ungdomsboligbidrag ikke. Sker udsættelsen efter § 85, stk. 2, 3. pkt., i nævnte lov, bortfalder et sådant bidrag.«.

§ 53. Bestyrelsen for den almene boligorganisation skal sikre, at almene ungdomsboliger til stadighed bebos af den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende. Boligorganisationen skal opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel, når boligtageren har fuldført eller er ophørt med sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen blev udlejet, ikke længere er opfyldt. Boligorganisationen kan med 3 måneders varsel opsiges lejeaftalen, hvis boligtageren ikke har fremsendt de nødvendige oplysninger om studieaktivitet senest 6 uger efter, at boligorganisationen har fremsat skriftlig anmodning herom. § 87 i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Opsigelse efter ophørt uddannelse kan under særlige omstændigheder udsættes i op til et år. Opsigelse kan endvidere udsættes, hvis boligen ikke umiddelbart kan gendulejes.

Stk. 3. Såfremt der sker udsættelse med en opsigelse efter stk. 2, 1. pkt., bortfalder et eventuelt ungdomsboligbidrag ikke. Sker udsættelsen efter stk. 2, 2. pkt., bortfalder et sådant bidrag.

12. Efter § 63 indsættes:

»§ 63 a. Reglerne i lejelovens §§ 85a-e om kommunal anvisning af erstatningsboliger og udbetaling af godtgørelse til lejere, der opsiges som følge af ekspropriation m.v., finder tilsvarende anvendelse på almene boliger, der ejes af en almen boligorganisation, en kommune, en amtskommune eller af en selvejende institution.«.

13. §§ 65-67 ophæves.

§ 65. Det påhviler den almene boligorganisation at drage omsorg for, at boligorganisationens ejendomme og boliger holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. Afdelingen foretager og afholder udgiften til vedligeholdelse og fornyelse af ruder, låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskeskuffer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre forringelsen skyldes boligtagerens forsømmelse.

Stk. 3. Den almene boligorganisation træffer beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 66 eller § 67. Det besluttet samtidig, om der skal fastsættes ens regler for alle boligorganisationens afdelinger. De vedtagne regler gælder for samtlige boligtagere uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser.

Stk. 4. Ændring af den efter stk. 3 vedtagne vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan tidligst ske, når ordningen har været i kraft i 5 år.

Stk. 5. Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvorunder omfanget af boligtagerens forpligtelser efter stk. 7 og § 66 fastlægges. Underretter boligorganisationen ikke senest 2 uger efter synet boligtageren om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og boligtagerens andel heraf, bortfalder boligorganisationens eventuelle krav mod boligtageren, medmindre denne er fraflyttet uden at give boligorganisationen oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer boligtagerens andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er denne uvedkommende.

Stk. 6. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 7. Boligtageren skal uanset reglerne i § 66 og § 67 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som boligtageren har givet adgang til boligen.

Stk. 8. Reglerne om vedligeholdelse i bo-perioden og istandsættelse ved fraflytning finder ikke anvendelse på hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse.

§ 66. Har boligorganisationen efter § 65, stk. 3, truffet beslutning herom, sørger boligtageren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for boligtagerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Boligorganisationen kan beslutte, at boligtageren i stedet betaler et af organisationen fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Afdelingen overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra boligtagerens overtagelse af boligen gradvis boligtagerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler boligtageren kun det beløb, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af afdelingen.

§ 67. Har boligorganisationen efter § 65, stk. 3, truffet beslutning herom, vedligeholder afdelingen boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved boligtagerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fastsættes af boligorganisationens ledelse efter drøftelse med afdelingsbestyrelsen til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Boligtageren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Boligorganisationen fastsætter regler om istandsættelse ved fraflytning. Udgiften hertil afholdes af de midler, der er hensat på en fælleskonto for afdelingen.

14. I § 68 ændres »§§ 65-67« til: »reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger«.

§ 68. I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedistandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter §§ 65-67. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål.

15. § 69 og dennes overskrift, § 70, § 71 samt § 72 ophæves.

Forbedringer, råderet

§ 69. Boligtageren har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af boligen og ved eventuel fraflytning opnå økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter.

Stk. 2. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres forbedringsarbejder m.v. ud over de arbejder, der er omtalt i stk. 1. Boligtageren har ligeledes ret til ved en eventuel fraflytning at opnå en økonomisk godtgørelse, der beregnes på grundlag af de afholdte dokumenterede udgifter. Afdelingens beslutning skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Senere ændringer af beslutningen skal ligeledes besluttes af afdelingsmødet og godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 og 2 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter som almen bolig eller dens eventuelle karakter som bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes boligtagerens leje tilsvarende.

Stk. 4. Der kan ikke ydes godtgørelse for særlig luksusprægede eller særlig energiforbrugende arbejder.

Stk. 5. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved boligtagerens fraflytning. Boligorganisationen kan foretage modreg-

ning i godtgørelsen for boligtagerens forpligtelser over for organisationen.

Stk. 6. Ved ophør eller ændring af en ordning besluttet efter stk. 2 kan der ikke ske indskrænkninger i boligtagerens ret til godtgørelse for forbedringer m.v., der er udført efter den hidtil gældende ordning.

Stk. 7. Den nye boligtager, der flytter ind i en lejlighed, hvor den tidligere boligtager har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye boligtager vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

§ 70. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der ud over de forbedringsarbejder, der er omtalt i § 69, stk. 1 og 2, 1. pkt., kan gennemføres yderligere forbedringsarbejder m.v., uden at der skal foretages reetablering ved fraflytning. Disse arbejder medfører ikke ret til økonomisk godtgørelse.

Stk. 2. For forbedringsarbejder m.v., der gennemføres efter reglerne i stk. 1, finder bestemmelserne i § 69, stk. 2, 3. og 4. pkt., samt stk. 3, tilsvarende anvendelse.

§ 71. Når en boligtagers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler den almene boligorganisation det indbetalte beboerindskud (boligandel eller boligindskud) med tillæg af eventuelle senere forhøjelser. Boligorganisationen kan stille udbetalingen helt eller delvis i bero, indtil den har modtaget indskud fra den, der overtager boligen.

Stk. 2. Den almene boligorganisation kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for boligtagerens forpligtelser over for boligorganisationen, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytningen.

Stk. 3. Beboerindskud kan ikke indekserguleres. Boligtager, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale vedrørende en tidligere almen-nyttig lejlighed er indgået inden 1. april 1975, bevarer dog retten til indekserregulering af deres beboerindskud til og med reguleringen på grundlag af reguleringspristallet for januar 1975.

§ 72. Hvis beboerindskuddet efter § 71, stk. 1, må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige

istandsættelse ved fraflytning, kan boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse forhøje indskuddet. Ved genudlejning indbetaler den nye boligtager det således forhøjede indskud til boligorganisationen.

16. I § 73, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Låntagers betaling efter § 129 udgør dog 1,978 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Kommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtten.«

§ 73. - - -

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til det i stk. 2 nævnte indekslån efter tilsvarende regler, som gælder for finansiering af opførelse af nybyggeri, jf. reglerne i kapitel 9. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen yder garanti for hele indekslånet.

17. I § 74, stk. 4, ændres »§ 71, stk. 2« til: »reglerne i kapitel 9 i lov om leje af almene boliger«.

18. § 74, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Bestemmelsen i § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en amtskommune.«

19. § 74, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Bestemmelserne i § 68 og § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger.«

§ 74. - - -

Stk. 4. Det i stk. 1, 2 og 3 nævnte beløb udbetales til udlejeren. Ved lejemålets ophør tilbagebetaler udlejeren beløbet til kommunen eller amtskommunen med fradrag af foretagne modregning efter § 71, stk. 2.

Stk. 5. - - -

Stk. 6. Bestemmelserne i § 65, § 66, § 67, § 69, § 70, § 71, stk. 1 og 2 og stk. 3, 1. pkt., § 72 samt § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en amtskommune.

Stk. 7. Bestemmelserne i §§ 65-70, § 71, stk. 1 og 2 og stk. 3, 1. pkt., § 72 og § 73, stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger.

20. § 75 affattes således:

»§ 75. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i § 68 og §§ 73-74 nævnte forhold.«

§ 75. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 65-74 nævnte forhold, herunder om afgrænsning og beregning af godtgørelse for forbedringsarbejder m.v.

21. I § 80, stk. 5, ændres »§ 45, stk. 4« til: »reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger«.

§ 80. ---

Stk. 5. Landsbyggefondens påligning af bidrag efter stk. 1 skal ske så betids, at lejeforhøjelser kan varsles som anført i § 45, stk. 4.

22. § 81 ophæves.

§ 81. Ved genudlejning af boliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige i medfør af tidligere love om boligbyggeri, skal boligtageren betale det indskud og den leje, som ville være gældende, såfremt der ikke var ydet sådant tilskud. Afdelingens indtægt ved boligtagerens betaling af dette indskud indbetales til kommunen, medens indtægten ved boligtagerens betaling af den del af lejen, hvormed denne hidtil har været nedsat som følge af finansieringstilskuddet, indbetales til Landsbyggefonden.

23. § 92, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Landsbyggefonden kan i 1997 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, yde tilskud til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer eller væsentlige problemer af anden karakter til dækning af de udgifter, som disse afdelinger afholder i forbindelse med de foranstaltninger, der er nævnt i § 37, stk. 2. Landsbyggefonden kan endvidere anvende midlerne til at iværksætte forebyggende arbejde fælles for flere berørte afdelinger. Tilskuddet ydes indenfor en beløbsramme på 40 mio. kr. I det omfang tilskuddet i 1997 udgør mindre end 40 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til 1998. Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter med 3/4.«

24. I § 92 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. I 5-års perioden 1998-2002 kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, yde tilskud til de i stk. 2 nævnte formål. Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter med 60 pct., dog maksimalt 13 mio. kr. årligt. I det omfang statens tilskud i det enkelte år udgør mindre end 13 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til det næstfølgende år, herunder kan beløb, der ikke anvendes i 2002, overføres til 2003. Landsbyggefonden kan yde tilskud i 2003, hvis der overføres beløb af staten fra 2002 til 2003.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

§ 92. ---

Stk. 2. Landsbyggefonden kan i 1997 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, yde tilskud til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer eller væsentlige problemer af anden karakter til dækning af de udgifter, som disse afdelinger afholder i forbindelse med de foranstaltninger, der er nævnt i § 37, stk. 2. Landsbyggefonden kan endvidere anvende midlerne til at iværksætte forebyggende arbejde fælles for flere berørte afdelinger. Tilskuddet ydes indenfor en beløbsramme på 40 mio. kr. Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter med 3/4. I det omfang tilskud til dette formål ydet i medfør af den tidligere lov om boligbyggeri i 1996 har udgjort mindre end 40 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til 1997. Ved

Stk. 3. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler som nævnt i stk. 1 yde støtte til udligning af opsamlede driftsunderskud i almene ungdomsboliger. Bestemmelsen i § 96 finder tilsvarende anvendelse.

25. I § 102 indsættes efter »nærmere regler for«: »Landsbyggefondens ydelse af tilskud efter § 92, stk. 2-4, samt for«.

§ 102. Boligministeren fastsætter nærmere regler for tildeling af ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større renovering m.v. efter § 100.

26. § 107 affattes således:

»§ 107. Til dækning af statens administrationsudgifter skal modtagere af støtte til almene boliger betale et gebyr på 2 promille af den in-

den påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum eksklusive gebyr. Til dækning af kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen kan kommunen pålægge modtagere af støtte at betale et gebyr.«.

§ 107. Til dækning af statens administrationsudgifter pålægges modtagere af støtte at betale et gebyr på 2 promille af den endeligt godkendte anskaffelsessum eksklusive gebyr. Til dækning af kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen kan kommunen pålægge modtagere af støtte at betale et gebyr.

27. § 108, 4. pkt., affattes således:

»Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet samt om totaløkonomiske vurderinger.«.

§ 108. Alment boligbyggeri skal tilrettelægges efter rationelle, produktivitetsfremmende byggemetoder og søges gennemført for den lavest mulige pris under hensyntagen til kvaliteten. Boligerne skal være uden luksuspreg, men udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Det almene byggeri skal have en tilfredsstillende udformning i planmæssig og teknisk henseende. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet samt til kvalitetssikring i forbindelse med opførelsen og driften af byggeriet. Der skal i videst muligt omfang tages økologiske hensyn. Anskaffelsesudgifterne må søges holdt inden for rammer, der muliggør et sådant lejeniveau, at boligerne kan påregnes udlejet.

28. § 116 og § 117 ophæves.

§ 116. Boligministeren fastsætter en vejledende udgiftsramme for anskaffelsessummen for alment boligbyggeri. Statens andel af ydelsesstøtten, jf. § 130, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Der kan ikke ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, der ligger ud over udgiftsrammen.

Stk. 2. Godkender kommunalbestyrelsen en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme, jf. stk. 1, omfatter kommunalbestyrelsens eller amtsrådets støtte for denne del af anskaffelsessummen såvel statens som kommunens eller amtskommunens andel af støtten, jf. reglerne herom i §§ 120-123, § 124, stk. 2, §§ 125-127, 129 og 130.

§ 117. Boligministeren fastsætter hvert finansår et maksimum for den samlede anskaffelsessum, der kan lægges til grund ved beregning af den statslige støtte til opførelse af almene boliger i medfør af § 115, stk. 1-3. Såfremt kommunalbestyrelserne i det pågældende finansår giver tilsagn om offentlig støtte til samlede anskaffelsessummer, der overstiger det fastsatte maksimum, reduceres statens generelle tilskud til kommunerne i de følgende finansår med beløb, der svarer til de statslige merudgifter til ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag i forhold til de af kommunalbestyrelserne godkendte anskaffelsessummer.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter hvert finansår et maksimum for den samlede anskaffelsessum, der kan lægges til grund ved beregning af den statslige støtte til opførelse af almene ældreboliger i medfør af § 115, stk. 4. Såfremt kommunalbestyrelserne i det pågældende finansår giver tilsagn om offentlig støtte til samlede anskaffelsessummer, der overstiger det fastsatte maksimum, reduceres statens generelle tilskud til amtskommunerne i de følgende finansår med beløb, der svarer til de statslige merudgifter til ydelsesstøtte i forhold til de af kommunalbestyrelserne godkendte anskaffelsessummer.

29. § 118 affattes således:

»§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3, finansieres med 84 pct. indekslån (IS35), 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. indekslån (IS35), 14 pct. amtskommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.«.

§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3, finansieres med 91 pct. indekslån (IS35), 7 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 91 pct. indekslån (IS35), 7 pct. amtskommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

30. I § 129 ændres »1,978 pct.« til: »2,143 pct.«.

§ 129. Låntagers betaling af ydelser på indekslånet sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 1,978 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme regler, som gælder for regulering af afdrag på indekslån, type IS, ifølge realkreditloven. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

31. § 130, stk. 1, affattes således:

»Ydelsesstøtte efter § 115 beregnes i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Ydelsesstøtten udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indekslånet og låntagers betaling.«.

§ 130. Ydelsesstøtte efter § 115 udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indekslånet og låntagers betaling.

33. § 130, stk. 4, ophæves.

34. I § 136, stk. 1, ændres »pr. bolig.« til: »pr. m² bruttoetageareal.«, og 2. pkt. ophæves.

§ 130. ---

Stk. 3. Støtte efter § 115 kan kun gives, hvis kommunen eller amtskommunen yder den støtte, som fremgår af stk. 4 og af §§ 120-127, og låntager betaler ydelser på indekslånet i overensstemmelse med reglerne i § 129.

Stk. 4. Kommunen eller amtskommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtten.

34. I § 136, stk. 1, ændres »pr. bolig.« til: »pr. m² bruttoetageareal.«, og 2. pkt. ophæves.

§ 136. Ungdomsboligbidraget udgør et fast beløb pr. bolig. Bidraget gradueres efter antallet af rum, som boligen indeholder. Bidraget ydes med virkning fra begyndelsen af indeks-

lånets 2. termin. Bidraget reguleres en gang årligt pr. 1. januar med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset.

35. § 141, stk. 1, affattes således:

»Tilskuddet til servicearealer udgør årligt 4.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, dog maksimalt 6 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes fuldt ud i 5 år fra skæringsdagen. Herefter aftrappes tilskuddet med lige store dele over 10 år.«.

§ 141. Tilskuddet til servicearealer udgør årligt 4.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene. Det er en forudsætning herfor, at anskaffelsessummen for servicearealerne pr. boligenhed udgør mindst 10 pct. eller derover af det vejledende rammebeløb pr. boligenhed. Er anskaffelsessummen mindre end det i 2. pkt. nævnte beløb, reduceres tilskuddet tilsvarende. Tilskuddet ydes fuldt ud i 5 år fra skæringsdagen. Herefter aftrappes tilskuddet med lige store dele over 10 år.

36. I § 143 ændres »§§ 116-118« til: »§ 118«.

§ 143. Bestemmelserne i § 115, stk. 3-6, §§ 116-118, §§ 127-134 og §§ 140-142 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger.

37. Overskriften til *kapitel 10* affattes således:

»Forsøg«

38. § 144, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

§ 144. Med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri, herunder udlejning og anvísning af almene boliger, kan boligministeren i særlige tilfælde tillade, at de for alment byggeri fastsatte bestemmelser fraviges. Anskaffelsesudgifterne for sådant byggeri skal dog holdes inden for de rammer, der er fastsat som vilkår for at opnå støtte.

39. § 145 ophæves.

§ 145. Boligministeren kan i hvert finansår yde tilskud på indtil 1 mio. kr. til forskning, udvikling, forsøg og oplysning vedrørende

opførelse og drift af alment boligbyggeri og dettes samspil med det øvrige boligmarked.

Stk. 2. Ud over tilskud efter stk. 1 kan boligministeren yde tilskud til dækning af merudgifter ved planlægning og udførelse af forsøgs- og udviklingsopgaver samt til registrering og formidling af forsøgsresultater i direkte tilknytning til forsøgsbyggeri og dettes samspil med det øvrige boligmarked.

40. § 146 affattes således:

»§ 146. Til almene boliger kan boligministeren i hvert finansår indenfor en ramme på 5 mio. kr. yde tilsagn om tilskud til:

- 1) Forskning, udvikling, forsøg og oplysning vedrørende opførelse og drift af alment boligbyggeri og dettes samspil med det øvrige boligmarked.
- 2) Udviklingsomkostninger med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye eller ændrede byggeprocesser og -produkter, tekniske installationer, bolig- og bygningsudformning, drifts- og vedligeholdelsesmetoder, herunder forsøg med økologiske, totaløkonomiske og arkitektoniske løsninger og nybyggeri i byfornyelse-sområder.
- 3) Forsøg med at tilvejebringe passende boligforhold for hjemløse og andre vanskeligt stillede grupper.

Stk. 2. Ud over tilskud efter stk. 1, kan boligministeren yde tilskud til dækning af merudgifter ved planlægning og udførelse af forsøgs- og udviklingsopgaver samt registrering og formidling af forsøgsresultater i direkte tilknytning til forsøgsbyggeri og dettes samspil med det øvrige boligmarked.

Stk. 3. I det omfang statens tilsagn om tilskud efter stk. 1 i det enkelte år udgør mindre end 5 mio. kr., kan det ikke anvendte beløb overføres til næstfølgende finansår.«

§ 146. Der kan for den 4-årige periode 1995-98 gives tilsagn om offentlig støtte til indtil 1.600 boliger med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye eller ændrede byggemetoder, nye tekniske installationer, bygningsudformninger og drifts- og vedligeholdelsesmetoder, herunder forsøg med økologiske løsninger og nybyggeri i byfornyelsesområder. Støtte kan ydes til almen-nyttige boliger og ungdomsboliger omfattet af de tidligere love om boligbyggeri eller boliger

efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap. Efter den 31. december 1996 kan støtte udelukkende ydes til almene boliger.

Stk. 2. Tilsvarende kan der årligt ydes offentlig støtte til indtil 200 boliger som led i forsøg på at tilvejebringe passende boligforhold for hjemløse og andre vanskeligt stillede grupper.

41. §§ 147 og 148 ophæves.

§ 147. Støtten til de i § 146 omtalte boliger kan ydes efter tilsvarende regler som anført i kapitel 8 og §§ 115-139. Staten kan dog for den 4-årige periode 1995-98 indenfor en ramme på 16 mio. kr. yde et tilskud til nedsættelse af anskaffelsessummen til kompensation for bygningsejerens eller kommunens udgifter til byggeriet, herunder udviklingsomkostninger og formidling af forsøgsresultaterne.

§ 148. Fordelingen til kommunerne af de årlige puljer i dette kapitel foretages af boligministeren.

42. I § 151, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »§ 115«: »og 160 b«.

43. § 151, stk. 1, nr. 2, affattes således:

»2) Nybyggeri og ombygninger, som har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden 1. januar 1997 til 31. december 1997 efter § 63 i lov om boligbyggeri.«

44. I § 151, stk. 2, ændres »i denne lov og efter § 63 i lov om boligbyggeri« til: » og § 160 b«.

§ 151. Fonden omfatter:

- 1) Nybyggeri og ombygning efter § 115.
- 2) Nybyggeri og ombygninger, som modtager tilsagn om offentlig støtte efter § 63 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Ved om- og tilbygninger skal bygherren foranledige, at der foretages en bygningsgennemgang samt udfærdiges en rapport herom, inden der meddeles tilsagn efter § 115, stk. 1-4, i denne lov og efter § 63 i lov om boligbyggeri.

45. § 158 affattes således:

»§ 158. For byggeri, der opføres af andre end en stiftet andelsboligforening bestående af de

kommende andelshavere, og som modtager tilsagn om støtte efter § 160 b, foretages i forbindelse med byggeriets overgang til drift (skæringsdagen) til andelsboligforeningen en overtagelsesforretning efter reglerne i Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed.«.

§ 158. Ansøgning om støtte indsendes til fonden gennem kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor byggeriet ligger.

46. I § 160 ændres »og § 156, stk. 3 og 5« til: », § 156, stk. 3 og 5 og § 158«.

§ 160. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for de i § 151, stk. 2, § 153, stk. 2-4, § 154, stk. 1, § 155 og § 156, stk. 3 og 5, nævnte forhold, herunder om regnskabets form og indhold, udvælsen af revisors virksomhed, beretningens form og indhold samt gebyr.

47. Efter *kapitel 11* indsættes som nyt kapitel:

»*Kapitel 11 a*

Støttede private andelsboliger

§ 160 a. Støttede private andelsboliger anses ikke som almene boliger.

§ 160 b. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til opførelsen af boliger som omhandlet i stk. 4-5. Kommunalbestyrelsen kan tillige give tilsagn om støtte til etablering af disse boliger ved

- 1) erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der anvendes til andet end beboelse, og
- 2) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelseejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder.

Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 1.000 andelsboliger i finansåret 1998. Fordelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af boligministeren.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilsagn om støtte på statens vegne, hvis den samtidig selv påtager sig at yde den støtte, som fremgår af § 160 c, stk. 7, og § 160 d.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gi-

ves til andelsboligforeninger, der består af kommende beboere, og som er stiftet eller er under stiftelse, og hvis formål er at opføre andelsboliger til brug for foreningens medlemmer. Endvidere kan kommunalbestyrelsens tilsagn gives til personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at opføre andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening.

Stk. 5. Efter byggeriets påbegyndelse kan kommunalbestyrelsen ikke godkende en overdragelse af et tilsagn meddelt til en bygherre efter stk. 4, 2. pkt., medmindre det sker til en andelsboligforening bestående af de kommende beboere.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at andelsboliger ikke forsynes med selvstændigt køkken, såfremt andelsboligerne indrettes som kollektive bofællesskaber.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 1 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 160 c. Anskaffelsestøtten for private støttede andelsboliger efter § 160 b finansieres med 80 pct. indeksslån (IS35) og 20 pct. andelsindskud.

Stk. 2. Støtte efter § 160 b kan kun gives, hvis låntager betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 3.

Stk. 3. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,500 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retningslinier, som gælder for regulering af afdrag på indeksslån, type IS, ifølge realkreditloven. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 4. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 5. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra indeksslånets optagelse dog tidligst fra den enkelte andelshavers ibrugtagning af boligen og ydes med en forholdsmæssig andel af den samlede støtte for ejendommen.

Stk. 6. Udbetaling af ydelsesstøtte kan påbegyndes, når den samlede bebyggelse er finansieret med indeksslån, og 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne. Ydelsesstøtte udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det

långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 7. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indeksslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. stk. 4.

Stk. 8. Statens andel af ydelsesstøtten, jf. stk. 7, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning.

Stk. 9. Boligministeren kan helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder en stigning i det almindelige lejeniveau.

§ 160 d. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for indeksslån for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har pantet forud for den garanterede del af restgælden.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold, såfremt disse efter kommunalbestyrelsens skøn kan indebære risiko for udløsning af garantien efter stk. 1.

§ 160 e. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for nominallån optaget til finansiering af udgifter til

- 1) opretningsarbejder i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986,
- 2) udbedring af byggeskader i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 1986, og
- 3) ekstraordinære renoveringsarbejder i andelsboligforeninger opført med offentlig støtte efter denne lov, lov om boligbyggeri eller tidligere boligbyggerilove.

Stk. 2. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 160 d, stk. 1, 2. og 3. pkt.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af byggeskadernes omfang og de med udbedringen heraf forbundne udgifter.

§ 160 f. Med hensyn til byggeriets udformning, kvalitet og anskaffelsesudgifter m.v. gælder reglerne i § 103, § 108, § 109, stk. 1, samt §§ 111-113. Bestemmelserne i § 144, §§ 173-175, § 177, § 178, stk. 1-4 samt § 185, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 160 g. Tilsagn om ydelsesstøtte kan kun meddeles, såfremt de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Boligministeren kan dog fastsætte nærmere regler, hvorefter der kan bevilges ydelsesstøtte til en bebyggelse, hvori indgår en bolig, som efter forudgående tilladelse fra boligministeren er påbegyndt opført, inden kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 160 b til den samlede bebyggelse. Det er en betingelse for ydelse af ydelsesstøtte efter 2. pkt., at byggearbejderne for bebyggelsens øvrige boliger igangsættes senest 3 måneder efter kommunalbestyrelsens tilsagn.

§ 160 h. Til dækning af statens administrationsudgifter skal modtagere af støtte betale et gebyr på 4klusive gebyr.

§ 160 i. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med byggeriet i anlægsfasen.

§ 160 j. Andelshavernes eget indskud på 20 pct. af anskaffelsessummen skal indbetales på en særlig konto i et pengeinstitut, senest når boligerne indflyttes. Dette indskud kan først udbetales til bygherren, når kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af byggeregnskabet foreligger, og når mindst 75 pct. af foreningens boliger er indflyttet af andelshaverne. Kommunalbestyrelsen påser inden frigivelsen, at betaling af bidrag efter § 156 og § 160 h er sket. Bli- ver betingelserne ikke opfyldt, og må foreningen opløses, tilbagebetales andelsindskuddet.

Stk. 2. Inden overtagelse af en bolig i foreningen skal andelshaveren have oplysning om størrelsen af andelsindskud og boligafgift samt om sikkerheden for det indbetalte indskud i tilfælde af, at foreningen må opløses som følge af manglende tilslutning, og om de muligheder,

Bilag til f. t. l. vedr. almene boliger m.v.

der i så fald vil være for at blive boende som lejere.

Stk. 3. Opløses en andelsboligforening som nævnt i stk. 1, har de hidtidige andelshavere ret til at blive boende som lejere, og udlejeren kan da forlange, at der af andelsindskuddet tilbageholdes et beløb svarende til indtil 3 måneders leje som depositum, samt et beløb på indtil 3 måneders forudbetalt leje.

§ 160 k. Opløses en andelsboligforening, hvortil staten har ydet rentesikring, rentebidrag, andelsboligbidrag eller ydelsesstøtte, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter boligministerens nærmere bestemmelse. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning.

§ 160 l. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i § 160 b, stk. 1, 2, 4 og 5 nævnte forhold.«

48. I § 164 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Amtsrådet fører tilsyn med de almene boligorganisationer, der har hjemsted i amtskommunen, og med de almene amtskommunale ældreboliger, der omfattes af § 115, stk. 4, og tilhører en almen boligorganisation eller en selvejende institution.«

§ 164. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

49. § 178, *stk. 5, 2. pkt.* ophæves.

§ 178. ---

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år i december måned til boligministeren det antal almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, kommunalbestyrelsen påtænker at give tilsagn til det følgende år. Endvidere indberettes det antal almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, kommunalbestyrelsen forventer påbegyndt det følgende år.

50. § 182 ophæves.

§ 182. Boligministeren kan bemyndige en

149 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

styrelse under ministeriet til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

51. § 187, *stk. 1, 2. pkt.*, affattes således:

»Administrative forskrifter, der er udstedt i medfør af kapitel 10, finder fortsat anvendelse på andelsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 i medfør af lov om boligbyggeri.«

52. § 187, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Reglerne i §§ 103 og 113 finder anvendelse på andelsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 i medfør af kapitel 10 i lov om boligbyggeri.«

§ 187. Lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, ophæves bortset fra § 7, § 7 a, stk. 1, § 8, § 56, § 56 a, § 58, stk. 1, 2 og 4, § 59, § 60, § 62 a, stk. 1, § 62 k, §§ 63-66 a, § 67, stk. 7 og 10, § 67 a, § 68, § 72 d, § 73, §§ 74-79, § 83 b, § 89, § 92, § 93, stk. 1, nr. 5-7, § 93, stk. 2, § 94, stk. 2, og § 97. Administrative forskrifter, der er udstedt med medfør af kapitel 10, finder fortsat anvendelse.

Stk. 4. Reglerne i §§ 103 og 113 og kapitel 11 finder anvendelse på andelsboliger, hvortil der ydes eller er ydet tilsagn om offentlig støtte efter kapitel 10 i lov om boligbyggeri.

53. § 191 og § 192 ophæves.

§ 191. I den i § 65, stk. 4, nævnte 5-årsperiode indgår den periode, hvor vedligeholdelsesordningen har været gældende i det hidtidige almennyttige boligselskab.

§ 192. For løbende lejemaal i boliger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige, gælder reglerne i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri § 17. Medfører ændring i husstandsindkomsten, jf. lov om individuel boligstøtte, ændring af lejen, får ændringen virkning fra den førstkomende 1. januar, der følger efter indkomstændringen.

§ 2

I lov om boligbyggeri, jf. lovekendtgørelse nr. 512 af 19. juni 1997, som ændret ved § 2 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 foretages følgende ændringer:

1. § 56, stk. 1 og 2, ophæves.

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 1-2.

2. I § 56, stk. 4, som bliver stk. 2, ændres »de i stk. 1-3« til: »det i stk. 1«.

§ 56. Det støttede byggeri skal have en tilfredsstillende udformning i planmæssig og teknisk henseende, og det skal under hensyntagen til kvalitet, udstyr og beliggenhed udføres for det lavest mulige beløb. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med opførelsen og driften af byggeriet. Anskaffelsesudgifterne må søges holdt inden for rammer, der muliggør et sådant lejeniveau, at boligerne kan påregnes udlejet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal påse, at det støttede byggeri i kommunen med hensyn til indretning, konstruktion og planforhold udformes således, at byggeriet tilgodeser hensynet til, at lejlighederne i videst muligt omfang er velegnede til beboelse for ældre og handicappede. En passende del af lejlighederne kan kræves indrettet for børnerige familier og for personer med handicap.

Stk. 3. Ejendommene skal holdes forsvarligt vedlige.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1-3 nævnte forhold.

3. § 58, § 62 a, § 62 k, § 63, § 63 a samt §§ 64-66 ophæves.

§ 58. Lejlighedernes bruttoetageareal må ikke overstige 110 m².

Stk. 2. Tilsagn om støtte kan kun gives, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt.

Stk. 3. (Ophævet)

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1 og 3 nævnte forhold.

§ 62 a. Med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrøren-

de driften af almennyttigt byggeri kan boligministeren i særlige tilfælde tillade, at de almennyttigt byggeri fastsatte bestemmelser fraviges. Anskaffelsesudgifterne for sådant byggeri skal dog holdes inden for de rammer, der er fastsat som vilkår for at opnå støtte.

Stk. 2. (Ophævet)

Stk. 3. (Ophævet)

§ 62 k. For byggeri, der opføres af andre end en stiftet andelsboligforening bestående af de kommende andelshavere, og som modtager tilsagn om støtte efter § 63, foretages i forbindelse med byggeriets overgang til drift (skæringsdagen) til andelsboligforeningen en overtagelsesforretning efter reglerne i Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for de i stk. 1 nævnte forhold.

§ 63. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til opførelse af boliger som omhandlet i stk. 5-6. Kommunalbestyrelsen kan tillige give tilsagn om støtte til etablering af boliger som omhandlet i stk. 5 og 6 ved erhvervelse og efterfølgende ombygning til beboelse af eksisterende ejendomme, der anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 1.200 andelsboliger i finansåret 1997. Fordeelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af boligministeren.

Stk. 3. Uudnyttet bevillingskvote fra finansåret 1996 overføres til finansåret 1997.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilsagn om støtte på statens vegne, hvis den samtidig selv påtager sig at yde den støtte, som fremgår af § 63 a, stk. 6, og § 64.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gives til andelsboligforeninger, der består af kommende beboere, og som er stiftet eller er under stiftelse, og hvis formål er at opføre andelsboliger til brug for foreningens medlemmer. Endvidere kan kommunalbestyrelsens tilsagn gives til personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at opføre andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening.

Stk. 6. Efter byggeriets påbegyndelse kan kommunalbestyrelsen ikke godkende en overdragelse af et tilsagn meddelt til en bygherre efter stk. 5, 2. pkt., medmindre det sker til en

andelsboligforening bestående af de kommende beboere, jf. dog stk. 7.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1, 2, 3, 5 og 6 nævnte forhold.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 1 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 63 a. Støtte efter § 63 kan kun gives, hvis låntager betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,500 pct. af den regulerede bogførte hovedstol for boliger med tilsagn efter den 31. marts 1996. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retningslinier, som gælder for regulering af afdrag på indeksslån, type IS, ifølge realkreditloven. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 4. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra indeksslånets optagelse dog tidligst fra den enkelte andelshavers ibrugtagning af boligen og ydes med en forholdsmæssig andel af den samlede støtte for ejendommen.

Stk. 5. Udbetaling af ydelsesstøtte kan påbegyndes, når den samlede bebyggelse er finansieret med indeksslån, og 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne. Ydelsesstøtten udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 6. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indeksslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. stk. 3.

Stk. 7. Boligministeren kan helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder en stigning i det almindelige lejeniveau.

§ 64. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for indeksslån for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, jf. § 60. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelsler, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold, såfremt disse efter kommunalbestyrelsens skøn kan indebære risiko for udløsning af garantien efter stk. 1.

§ 64 a. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for norminallån optaget til finansiering af udgifter til

- 1) opretningsarbejder i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986, og
- 2) udbedring af byggeskader i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 1986, og
- 3) ekstraordinære renoveringsarbejder i andelsboligforeninger opført med offentlig støtte efter denne lov eller tidligere boligbyggerilove.

Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 51, 2. og 3. pkt.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af byggeskadernes omfang og de med udbedringen heraf forbundne udgifter.

§ 65. Med hensyn til byggeriets udformning, kvalitet og anskaffelsesudgifter m.v. gælder reglerne i § 7 a, stk. 1, § 56, § 58, stk. 1, 2 og 4 samt § 59. Bestemmelserne i § 62 a finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter en vejledende udgiftsramme for anskaffessummen for andelsboliger. Statens andel af ydelsesstøtten, jf. § 63 a, stk. 6, beregnes i forhold til den anskaffessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Der kan ikke ydes statslig ydelsesstøtte til den del

af den godkendte anskaffelsessum, der ligger ud over udgiftsrammen.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelsen godkender en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme, jf. stk. 2, omfatter kommunalbestyrelsens støtte for denne del af anskaffelsessummen såvel statens som kommunens andel af støtten, jf. reglerne herom i § 63 a.

Stk. 4. Til dækning af statens administrationsudgifter pålægges modtagere af støtte at betale et gebyr på 4ive gebyr.

Stk. 5. Ydelsesstøtte kan kun bevilges, såfremt byggearbejderne ikke er igangsat. Boligministeren kan dog fastsætte nærmere regler, hvorefter der kan bevilges ydelsesstøtte til en bebyggelse, hvori indgår en bolig, som efter forudgående tilladelse fra boligministeren er påbegyndt opført, inden kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 63 til den samlede bebyggelse. Det er en betingelse for ydelse af ydelsesstøtte efter 2. punktum, at byggearbejderne for bebyggelsens øvrige boliger igangsættes senest 3 måneder efter kommunalbestyrelsens tilsagn.

§ 66. Andelshavernes eget indskud på 20 pct. af anskaffelsessummen skal indbetales på en særlig konto i et pengeinstitut, senest når boligerne indflyttes. Dette indskud kan først udbetales til bygherren, når kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af byggeregnskabet foreligger, og når mindst 75 pct. af foreningens boliger er indflyttet af andelshaverne. Kommunalbestyrelsen påser inden frigivelsen, at betaling af bidrag efter §§ 62 g og 65, stk. 4, er sket. Bliver betingelserne ikke opfyldt, og må foreningen opløses, tilbagebetales andelsindskuddet.

Stk. 2. Inden overtagelse af en bolig i foreningen skal andelshaveren have oplysning om størrelsen af andelsindskud og boligafgift samt om sikkerheden for det indbetalte indskud i tilfælde af, at foreningen må opløses som følge af manglende tilslutning, og om de muligheder, der i så fald vil være for at blive boende som lejer.

Stk. 3. Opløses en andelsboligforening som nævnt i stk. 1, har de hidtidige andelshavere ret til at blive boende som lejere, og udlejerens kan da forlange, at der af andelsindskuddet tilbageholdes et beløb svarende til 6 måneders leje til dækning af forudbetalt leje og depositum.

§ 3

I lov nr. 381 af 10. juni 1997 om byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. I § 2, nr. 1, § 17, stk. 2, § 49, stk. 1, § 51, stk. 5, § 172, stk. 5, og § 174, stk. 2, nr. 2, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 2. Kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sine aktiviteter efter loven således,

- 1) at et passende antal boliger udformes i overensstemmelse med reglerne om almene ældreboliger i lov om almene boliger m.v.,
- 2) at der i passende omfang sker en begrænsning af bygningernes ressourceforbrug og gennemføres miljømæssige foranstaltninger, og
- 3) at forbedringer og nybyggeri bevarer eller styrker områdernes arkitektoniske værdier.

§ 17. - - -

Stk. 2. Tilbudspigten opfyldes ved, at kommunalbestyrelsen over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af lejerne dannet privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber eller en almen andelsboligorganisation, jf. lov om almene boliger m.v., kan erhverve ejendommen.

§ 49. For lejemål forhøjes lejen som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse med et beløb svarende til ydelsen, med fradrag af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, på de lån, der optages til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 59. For beboelseslejemål kan lejen dog ikke overstige en sammenligningsleje svarende til lejen for nye almene familieboliger i området opført med støtte efter lov om almene boliger m.v. Kommunalbestyrelsen kan for beboelseslejemål fastsætte en lavere maksimal leje, der dog mindst skal udgøre 83 pct. af sammenligningslejen. Hvis ejendommen skønnes at have særlige kvaliteter, f.eks. med hensyn til beliggenhed, arkitektonisk udtryk eller frednings- eller bevaringsværdi, kan kommunalbestyrelsen med boligministerens tilladelse beslutte,

at lejen i beboelseslejemål kan overstige sammenlignslejen.

§ 51. - - -

Stk. 5. Stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse på lejemål, der ved lejeaftalens indgåelse var omfattet af lov om almene boliger m.v., den tidligere lov om boligbyggeri eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

§ 172. - - -

Stk. 5. Ved behandlingen af sager om ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, jf. lov om almene boliger m.v., erstattes det efter indstilling af grundejerforeninger valgte medlem af boligkommissionen dog af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kommunen, og det efter indstilling af lejerforeninger valgte medlem af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen.

§ 174. - - -

Stk. 2. Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Ombygningsarbejder efter kapitel 3 gennemført med offentlig støtte i henhold til reglerne i kapitel 4.
- 2) Nybyggeri efter kapitel 3 opført med støtte i henhold til reglerne i kapitel 4. Dog er nybyggeri opført af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger omfattet af Byggeskafonden for støttet nybyggeri, jf. lov om almene boliger m.v.
- 3) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 3. Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

2. I § 11, stk. 5, indsættes efter »reglerne i stk. 1-3«: »og § 12, stk. 1«.

§ 11. - - -

Stk. 5. Såfremt ejeren og mindst halvdelen af de berørte lejere anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe beslutning om bygningsfornyelse efter § 9, stk. 1, kan beslutningen undtages fra reglerne i stk. 1-3. Kommunalbestyrelsen kan samtidig godkende et fremsendt projekt under iagttagelse af reglerne om lejernes indsigelsesret og individuelt veto i §§ 26 og 27.

3. I § 48, stk. 1, ændres »§ 9« til: »§ 9, stk. 1«.

§ 48. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 9, § 11, stk. 5, § 14, § 17, stk. 1-6, §§ 24-29, 31-33, 35, § 36, stk. 1, nr. 1, § 41, stk. 1, § 42, stk. 1, og § 43 kan af ejeren eller mindst 1/4 af de lejere i ejendommen, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 5.

4. § 56, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan kun lade en beslutning efter § 9 træde i kraft, såfremt den har opnået bindende tilsagn hertil efter § 91. Inden for det bindende tilsagn kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, og til arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2, samt afholde de i § 87, stk. 1 og 2, nævnte udgifter. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen.«

5. I § 56 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Boligministeren kan, når særlige forhold taler herfor, dispensere fra kravet i stk. 1, 1. pkt., om, at bindende tilsagn skal være opnået, før kommunalbestyrelsen kan lade beslutningen træde i kraft.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

6. I § 56, *stk. 3* og *stk. 4*, der bliver *stk. 4* og *stk. 5*, ændres »uden for den i stk. 1 nævnte ramme« til: »uden bindende tilsagn«.

§ 56. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, samt arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2, inden for en investeringsramme, der fastsættes af boligministeren, jf. § 91. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud efter kapitel 3, hvis den samtidig giver tilsagn om støtte til de hermed forbundne udgifter.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan uden for den i stk. 1 nævnte ramme lade en beslutning efter § 9 træde i kraft, såfremt den påtager sig

at yde den i § 88 nævnte støtte og den i § 66 nævnte garanti.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan uden for den i stk. 1 nævnte ramme lade en beslutning efter § 9 træde i kraft for ejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution. Det er en betingelse, at ejeren giver afkald på offentlig støtte efter dette kapitel. Hvis ejendommen efter beslutningen skal ombygges, er det endvidere en betingelse, at de godkendte ombygningsudgifter udgør mindst 100 pct. af ejendommens værdi før bygningsfornyelsens gennemførelse.

Stk. 5. Det er et vilkår for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har givet tilladelse her til.

7. I § 71 ændres »lov om almene boliger« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 71. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61, til ophør, såfremt der som følge af en stigning i det almindelige lejeniveau eller af andre generelle årsager sker en forbedring af ejendommens økonomi. Ydelsesstøtte og ydelsesbidrag kan ligeledes bringes til ophør i det omfang, der sker nedsættelse eller bortfald af ydelse på lån, hvortil der ydes støtte efter denne lov, lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om almene boliger, lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.

8. § 79, *stk. 3, 2. pkt.*, affattes således:

»Bestemmelserne i § 160 b, stk. 4-6, og § 160 l i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og bestemmelserne om byggeriets udformning og kvalitet i § 160 f, 1. pkt., i nævnte lov finder tilsvarende anvendelse.«.

§ 79. ---

Stk. 3. Nybyggeri kan endvidere opføres af og med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger. Bestemmelserne i § 63, stk. 5-7, i lov om boligbyggeri samt bestemmelserne om byggeriets udformning og kvalitet i § 65, stk. 1, i samme lov finder tilsvarende anvendelse. Udbetaling af ydelsesstøtte og

ydelsesbidrag kan ikke påbegyndes, før 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne.

9. § 80 ophæves.

§ 80. Boligministeren fastsætter en vejledende udgiftsramme for anskaffelsessummen for nybyggeri.

Stk. 2. For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer, kan kommunalbestyrelsen godkende en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme.

Stk. 3. For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, kan der ikke godkendes en anskaffelsessum, der overstiger den vejledende udgiftsramme. Hvis anskaffelsessummen overstiger den vejledende udgiftsramme, kan den overskydende del ikke indgå ved beregning af leje og støtte.

Stk. 4. For nybyggeri, der opføres af eller med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger, kan kommunalbestyrelsen godkende en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme.

10. I § 81, *stk. 2*, og § 139 ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om leje af almene boliger«.

§ 81. ---

Stk. 2. For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer, fastsættes beløbet til dækning af nødvendige driftsudgifter efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

§ 139. Vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, som er finansieret med rente- og afdragsfrie lån efter § 134, kan ikke debiteres ejendommens vedligeholdelses- eller forbedringskonto i henhold til regler herom i lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller lov om almene boliger m.v.

11. I § 81, *stk. 5*, indsættes som 2. pkt.:

»§ 49, stk. 1, 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

§ 81. ---

Stk. 5. Såfremt lejen henholdsvis boligafgiften beregnet efter stk. 1-4 overstiger den i § 49, stk. 1, 2. pkt., nævnte sammenligningsleje,

fastsættes lejen eller boligafgiften til sammenligningslejen.

12. § 89, stk. 2, ophæves.

§ 89. - - -

Stk. 2. Godkender kommunalbestyrelsen for nybyggeri, der opføres af en almen boligorganisation eller en privat andelsboligforening, en anskaffelsessum for nybyggeri, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme, jf. § 80, afholder kommunen hele den offentlige støtte til denne del af anskaffelsessummen. Endvidere afgives garanti efter § 66 til denne del af anskaffelsessummen af kommunalbestyrelsen.

13. I § 91, stk. 2, ændres »§ 92« til: »§§ 92 og 93«.

14. § 91, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan, når den har opnået bindende tilsagn hertil, give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, og til arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan under de i 1. pkt. anførte betingelser endvidere afholde de i § 87, stk. 1 og 2, nævnte udgifter og stille offentlige midler til rådighed for lokale bygningsforbedringsudvalg. Der kræves dog ikke bindende tilsagn til beslutninger efter § 56, stk. 4 og 5. Det bindende tilsagn fragår i kommunens vejledende investeringsramme.« 15. I § 134 indsættes som stk. 3:

§ 91. - - -

Stk. 2. Investeringsrammer fordeles mellem de enkelte kommuner efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornyelsesbehov. En del af investeringsrammen kan dog anvendes til byfornyelsesforsøg efter § 92 og til løsning af afgrænsede byfornyelsesopgaver.

Stk. 3. De udgifter, som kommunalbestyrelsen afholder efter § 87, stk. 1 og 2, og udgifter til ombygninger, nedrivning og nybyggeri efter kapitel 3 og 9, hvortil der ydes statslig støtte, samt offentlige midler, der stilles til rådighed for lokale bygningsforbedringsudvalg, trækkes på investeringsrammen.

15. I § 134 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Ejeren er pligtig at oplyse herom.«

§ 134. Støtte ydes som rente- og afdragsfrie lån til ejer. Lånet sikres ved tinglyst pant i den faste ejendom.

Stk. 2. Udgifter i forbindelse med optagelse af lånet kan indgå i de støtteberettigede udgifter.

16. § 202 ophæves.

§ 202. Boligministeren kan bemyndige en styrelse under ministeriet til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Ministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

17. I § 203, stk. 2, indsættes efter »bortset fra«: »§ 8, stk. 2,«.

§ 203. - - -

Stk. 2. Lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, bortset fra § 90, stk. 2-8, 11, stk. 12, 1.-3. pkt., stk. 13-16, 18, 19 og 21-26, ophæves. Lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, ophæves ligeledes.

§ 4

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, foretages følgende ændring:

1. I § 8, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren kan, når særlige forhold taler herfor, dispensere fra 1. pkt.«

§ 8. - - -

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke lade en beslutning efter § 7, stk. 1, eller § 7 a, stk. 1, træde i kraft, medmindre den inden for sin

ramme for offentlig støtte, jf. stk. 1, kan meddele tilsagn om ydelse af offentlig støtte til byfornyelsesarbejdernes gennemførelse efter reglerne i kap. VII.

2. I § 90, stk. 7, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

§ 90. - -

Stk. 7. Ved tilbud om at erhverve ejendommen efter § 20 a, stk. 3, i lov om sanering kan beboerne vælge at danne en privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber eller en almen andelsboligorganisation efter reglerne i lov om lov om almene boliger m.v. § 14, stk. 7 og 8, finder tilsvarende anvendelse.

§ 5

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 96 af 22. februar 1996, som ændret ved § 6 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og § 3 i lov nr. 380 af 10. juni 1997 og § 1 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 2, § 13, stk. 1, nr. 2, § 14, stk. 3, § 23, stk. 2, § 24 a, stk. 1, nr. 1, § 32, stk. 2, § 39, stk. 2, 2. pkt., § 39, stk. 3, nr. 4, § 54, stk. 1, 1. pkt., § 54, stk. 2, nr. 1, § 56 a, stk. 2, § 57, § 59, stk. 1, 1. pkt., § 59, stk. 2, § 59, stk. 4, § 62, § 66, stk. 1, § 73, stk. 2, § 76, stk. 1 og 2, og § 76, stk. 4, 1. pkt., ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 9. - - -

Stk. 2. Boligstøtte kan ydes til boliger uden selvstændigt køkken etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 110, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. samt til deltagere i kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a.

§ 13. - - -

2) at samlivet ophører ved ægtefællens optagelse i plejeboliger efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., ved ægte-

fællens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution eller ved bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte plejeboliger eller på plejehjem under dennes indlæggelse på somatisk sygehus.

§ 14. - - -

Stk. 3. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., til en person, der er berettiget til boligydelse.

§ 23. - - -

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., til en person, der er berettiget til boligydelse.

§ 24 a. Der kan uanset stk. 1, ydes boligstøtte til:

1) Personer, der har et socialt betinget behov for at bo i kollektivt bofællesskab og som anvises bolig i et kollektivt bofællesskab af en kommunalbestyrelse, et amtsråd, en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger m.v., eller en privat organisation som udlejer.

§ 32. - - -

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 4, omfatter ikke pensionister, der bor til leje i ejendomme, som ejes af almene boligorganisationer, jf. § 1 i lov om almene boliger m.v.

§ 39. - - -

Stk. 2. Lånebeløbet med påløbne renter forfalder dog først ved ejerskifte eller overdragelse af andelsbeviset, såfremt låntageren dør og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem. Det samme gælder, såfremt låntageren optages i plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere

lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., på et plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem.

Stk. 3. Stk. 1 finder ikke anvendelse.

4) såfremt ejendommen eller andelsbeviset i forbindelse med låntagerens optagelse i plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller en psykiatrisk institution overtages af låntagerens ægtefælle eller af et husstandsmedlem, eller

§ 54. Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56 ydes efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger m.v. bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken og i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til disse sidste ejendomme opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af lov om boligbyggeri kapitel 12 eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 kapitel 6. Det er en betingelse, at lejligheden eller enkeltværelset første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere, eller at boligtageren har måttet fraflytte hidtidig lejlighed som følge af en sanering eller en beslutning i henhold til lov om byfornyelse eller boligforbedring.

Stk. 2. Stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på

1) ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, og på almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

§ 56 a. Lån efter reglerne i § 56, stk. 2, ydes til tre eller flere personer i kollektive bofællesskaber, der bebor en bolig som nævnt i § 54, stk. 1, eller § 54, stk. 2, nr. 2.

Stk. 2. Har kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene

boliger m.v. lejet en lejlighed som nævnt i § 54, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen yde lån til personer i bofællesskabet til den del af depositum, der af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet er indbetalt som beboerindskud.

§ 57. Lån efter reglerne i § 56, stk. 2, ydes til 3 eller flere unge som nævnt i lov om boligbyggeri, § 68, stk. 1, og lov om almene boliger m.v. § 52, stk. 1, der i fællesskab lejer en lejlighed med 3 eller flere beboelsesrum. Lån ydes til betaling af den enkelte lejers forholds-mæssige del af beboerindskuddet.

§ 59. Til boligtagere, der ikke er omfattet af bestemmelserne i §§ 55-57, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger m.v. bortset fra almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken. Det samme gælder i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til ejendommens opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af kapitel 12 i lov om boligbyggeri eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, kapitel 6.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, og på almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. - - -

Stk. 4. Har kommunalbestyrelsen eller amtsrådet efter § 51, stk. 2, i lov om almene boliger lejet en lejlighed som nævnt i stk. 1, kan kommunalbestyrelsen tilsvarende yde støtte efter stk. 1 til personer i bofællesskabet til den del af depositum, der af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet er indbetalt som beboerindskud.

§ 62. Såfremt lejemålet ophører, forinden et lån er tilbagebetalt, fordeles det beløb, hvorved det ved indflytningen erlagte indskud måtte være forhøjet som følge af indeksregulering i medfør af § 71, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., mellem långiver og låntager i forhold til størrelsen af det oprindelige lån og størrelsen af de på ophørstidspunktet forfaldne erlagte afdrag.

§ 66. Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56

ydes efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud i byggeri omfattet af lov om almene boliger m.v., og i ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, såfremt der til disse sidste ejendommers opførelse er bevilget statsstøtte i medfør af lov om boligbyggeri, kapitel 12 eller tidligere boligbyggerilove, jf. senest lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, kapitel 6.

§ 73. - - -

Stk. 2. Ved uenighed mellem kommuner og mellem amtskommuner om deres forpligtelser til mellemkommunal refusion efter § 76, stk. 1 og 2, finder § 63, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. tilsvarende anvendelse. Uenighed mellem kommuner om deres forpligtelser efter § 76, stk. 3 og 4, afgøres af det sociale ankenævn, som tilflytningskommunen hører under.

§ 76. Såfremt en person i medfør af § 63 i lov om almene boliger m.v. har ret til og får anvist en bolig med kommunal anvisningsret i en anden kommune, kan opholdskommunen kræve sin nettoudgift til boligstøtte refunderet af den tidligere opholdskommune.

Stk. 2. Såfremt en person i medfør af § 63 i lov om almene boliger m.v. har ret til og får anvist en bolig med amtskommunal anvisningsret i en anden amtskommune, kan den amtskommune, hvor boligen er beliggende, kræve sin nettoudgift til boligstøtte, jf. § 75 a, refunderet af den tidligere opholdsamtskommune.

Stk. 3. - - -

Stk. 4. Ud over de tilfælde, der er nævnt i stk. 1-3, kan det ved aftale mellem kommunalbestyrelserne i henholdsvis opholdskommunen og en tidligere opholdskommune aftales, at opholdskommunen får sin nettoudgift til boligstøtte refunderet af en tidligere opholdskommune, såfremt der i medfør af den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap jf. Lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. anvises en ældrebolig henholdsvis en almen ældrebolig til en ældre eller en person med handicap.

2. I § 10, stk. 4, 2. pkt., ændres »§ 66 i lov om almene boliger m.v.« til: »§ 26 i lov om leje af almene boliger.«

§ 10. - - -

Stk. 4. Har lejerens pligt til at vedligeholde det lejede med tapet, hvidtning og maling, forhøjes lejen ved beregningen med 36,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. Påhviler pligten kun delvis lejerens, herunder i medfør af § 66 i lov om almene boliger m.v., forhøjes lejen ved beregningen med 18,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. Påhviler pligten til anden vedligeholdelse lejerens helt eller delvis, forhøjes lejen yderligere med henholdsvis 36,00 kr. pr. m² bruttoetageareal og 18,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb reguleres efter § 72, stk. 1, nr. 7.

3. I § 24 a, stk. 1, nr. 5, og § 24 b, stk. 1, nr. 2, ændres »lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 24 a. - - -

5) Personer, der bor i et kollektivt bofællesskab etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v. eller § 63, stk. 2, i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996 med senere ændringer.

§ 24 b. - - -

2) at det kollektive bofællesskab består af mindst 5 personer og er etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v. eller § 63, stk. 2, i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996 med senere ændringer, jf. § 24 a, stk. 1, nr. 5.

4. I § 75 a, stk. 1 og 2, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 75 a. Amtskommunen refunderer kommunens nettoudgifter til boligstøtte til beboere i ældreboliger og almene ældreboliger opført i medfør af § 5 a i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, henholdsvis § 115, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Tilsvarende refunderes beliggenhedskommunens nettoudgifter til boligstøtte

til beboere i ældreboliger og almene ældreboliger af den kommune, der har givet tilsagn om ombygning af et plejehjem til de pågældende boliger efter § 5 b i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller § 115, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

§ 6

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 837 af 20. september 1996, som ændret ved § 3 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 1 i lov nr. 230 af 2. april 1997 og § 2 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 75, stk. 5, § 76, § 83, stk. 2, § 85, stk. 3 og § 93, stk. 3, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 75. ---

Stk. 5. Er det lejede en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om bolig for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneds varsel.

§ 76. Hvis lejeren af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

§ 83. ---

Stk. 2. Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 85. ---

Stk. 3. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra b, som følge af, at

en ejendom ombygges til boliger for ældre og personer med handicap i medfør af den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller til almene ældreboliger efter lov om almene boliger m.v., finder stk. 1 og 2 alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget de nævnte love.

§ 93. ---

Stk. 3. Vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 7

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 913 af 17. oktober 1996, som ændret ved § 4 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 2 i lov nr. 230 af 2. april 1997 og § 3 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 4, stk. 2, nr. 1 og 2, ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 4. ---

Stk. 2. Reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af

- 1) en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger m.v.,
- 2) en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger m.v., eller

§ 8

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som ændret ved § 5 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og § 6 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændring:

1. I § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, samt § 10, stk. 2, nr. 2, 1. pkt., ændres »lov om almene boliger m.v.« til: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

§ 10. Loven anvendes på:

6. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen hver for sig udgøre én samlet ejerlejlighed.
7. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningens

bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre én samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

2. Ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, jf. § 1 i lov om almene boliger m.v., og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Skriftlig fremsættelse (29. oktober 1997)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Jeg tillader mig herved for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om boligbyggeri, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om individuel boligstøtte, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om ejerlejligheder. (Ændring af styrings- og finansieringsregler m.v. for det støttede byggeri).

(Lovforslag nr. L 48).

Lovforslaget er en udmøntning af den aftale om kommunernes økonomi for 1998, som regeringen og Kommunernes Landsforening indgik den 16. juni 1997.

Hovedelementet i lovforslaget er en afskaffelse af de hidtil gældende vejledende udgiftsrammer for byggeriet (det vejledende rammebeløb) og en hermed sammenhængende ændring af finansieringsreglerne. Tilsvarende foreslås det hidtidigt fastsatte omdrejningspunkt (den maksimale anskaffelsestotal på landsplan) afskaffet.

Som en konsekvens af afskaffelsen af rammebeløbet inden for det støttede nybyggeri foreslås rammebeløbet endvidere afskaffet for nybyggeri, der opføres efter byfornylsesloven.

Lovforslaget indeholder bl.a. følgende elementer:

- *Ændrede styrings- og finansieringsregler for det almene byggeri som opfølgning på kommuneaftalen for 1998.* Rammebeløbet har hidtil været den centrale mekanisme til styring af det støttede byggeris pris og kvalitet. Afskaffelsen af rammebeløbet skal bl.a. ses i lyset af et ønske om, at det støttede byggeris parter fremover i højere grad sætter fokus på helheden af anskaffelsesudgifter og driftsudgifter - dvs. byggeriets totaløkonomi. I sammenhæng med rammebeløbsafskaffelsen - og som et led i sikringen af fortsat kom-

munal egeninteresse i at søge anskaffelsesudgifterne begrænset - foreslås finansieringsreglerne ændret således, at den kommunale grundkapital hæves fra de nugældende 7 pct. til fremover 14 pct. af anskaffelsestotalen, idet staten til gengæld vil afholde hele den løbende ydelsesstøtte mod en hidtidig kommunal andel på 20 pct. En række af de gældende finansieringsordninger i lov om almene boliger m.v. er relateret til rammebeløbet og skal derfor ændres. Rammebeløbsafskaffelsen åbner samtidig mulighed for en gennemgående deregulering af støttereglerne, ikke mindst fordi en række af de gældende detailstyringsregler overflødiggøres/mister deres berettigelse ved afskaffelsen.

- *Ændring af styrings- og finansieringsreglerne for støttede private andelsboliger samt fastsættelse af kvote for 1998.* For i højere grad at harmonisere styringsreglerne foreslås det, at det vejledende rammebeløb for de støttede private andelsboliger afskaffes. Den centrale kvotestyring fastholdes til styring af den samlede aktivitet og de statslige udgifter, særligt fordi kommunerne ikke på samme måde er byrdebelagt med grundkapital. Kvoten foreslås fastsat til 1.000 boliger i 1998, svarende til en reduktion på 200 boliger i forhold til kvoten for 1997.
- *Videreførelse af beboerrådgiverordningen i almene afdelinger.* Der foreslås etableret en finansieringsordning til videreførelse af beboerrådgiverordningen, hvor staten i perioden 1998-2002 finansierer 60 pct. og Landsbyggefonden finansierer 40 pct. af udgifterne til ca. 50-60 beboerrådgivere.
- *Afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornylsesloven.* Som en konsekvens af forslaget om at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter lov om almene boliger m.v., fore-

slås det ligeledes at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Lovforslaget er udgiftsneutralt i 1998. For staten skønnes de samlede økonomiske konsekvenser med nogen usikkerhed at medføre merudgifter på 0,9 mill. kr. i 1999, 18,4 mill. kr. i 2000, og 14,2 mill. kr. i 2001. For kommunerne skønnes de samlede økonomiske konsekvenser med nogen usikkerhed at medføre mindreudgifter på 0,2 mill. kr. i 1999, 0,5 mill. kr. i 2000, og 1,0 mill. kr. i 2001.

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for staten og kommunerne.

Forslaget skønnes ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser eller EU-retlige aspekter.

Det vurderes, at en afskaffelse af rammebeløbet i kombination med, at der forlanges foretaget totaløkonomiske vurderinger, vil medføre en opprioritering af økologiske og andre miljømæssige hensyn i forbindelse med projekteringen af støttet byggeri.

Idet jeg iøvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, som ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.