

Lovforslag nr. L 211. Fremsat den 1. marts 2000 af by- og boligministeren (Jytte Andersen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte og lov om integration af udlændinge i Danmark

(Fleksible udlejningsregler, særlig støtte til visse almene boligafdelinger og kommunal anvisning til private andelsboliger)

### § 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 102 af 17. februar 1999, som ændret ved § 1 i lov nr. 935 af 20. december 1999, § 1 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »nyt boligbyggeri,«: »i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger,«.

2. I § 29, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »konvertering«: »eller omprioritering«.

3. § 60 affattes således:

»§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 90 pct. af de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen. Mindst hver 10. ledige familiebolig i boligafdelingen skal udlejes efter § 51, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 2. Aftaler efter stk. 1, 1. pkt., tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen

enige, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4 års-perioden.

Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer By- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.«

4. I § 78 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Fonden kan med by- og boligministerens tilladelse optage statslån til dækning af fondens forpligtelser i henhold til § 96 d, stk. 1.«.

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

5. Efter § 96 indsættes:

»Særlig støtte til visse almene boligområder

§ 96 a. Tilladelse til omprioritering efter § 96 b, stk. 1, og huslejebidrag efter § 96 d, stk. 1, kan gives til almene boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer,

vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

*Stk. 2.* Boligorganisationens ansøgning om omprioritering og huslejebidrag fremsendes til Landsbyggefonden. Der skal foreligge tilslutning fra kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori den almene boligafdeling er beliggende. Til brug for Landsbyggefondens indstilling om omprioritering og beslutning om huslejebidrag skal boligorganisationen og kommunen udarbejde en helhedsplan for, hvorledes afdelingens problemer vil kunne afhjælpes.

**§ 96 b.** By- og boligministeren kan efter indstilling fra Landsbyggefonden, og inden for en samlet ramme for den årlige ydelsesreduktion som følge af omprioritering på 80 mill. kr., tillade, at en almen boligafdeling, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, jf. § 96 a, stk. 1, foretager omprioritering af indestående realkreditlån, hvortil der ydes eller har været ydet rentesikring eller ydelsessikring, samt lån, hvortil der alene ydes en garanti. Løbetiden kan maksimalt forlænges til 35 år.

*Stk. 2.* Omprioriteringslånet kan ydes med et provenu, der svarer til hel eller delvis indfrielse af restgælden på indestående lån med tillæg af de i forbindelse med omprioriteringen forbundne udgifter. Ved omprioriteringen må låntager ikke opnå et kontantprovenu.

*Stk. 3.* § 179, stk. 7, 1.-3. pkt., og stk. 8, finder tilsvarende anvendelse.

**§ 96 c.** Efter omprioriteringen nedsættes låntagers betaling med forskellen mellem ydelsen på det indfrieede lån og ydelsen på det lån, der optages. Låntagers betaling reguleres herefter som hidtil, jf. dog stk. 2. § 179, stk. 4, 2.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Optages lån med rentetilpasning, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på omprioriteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

*Stk. 3.* Efter omprioritering videreføres den løbende støtte, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på det lån, der optages, jf. dog stk. 2. Likvide midler, der indtil lånets udamortisering fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 2, indbetales til Finansstyrelsen.

**§ 96 d.** Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, og inden for en samlet ramme på maksimalt 140 mill. kr. årligt, yde støtte i form af huslejebidrag til almene boligafdelinger, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, jf. § 96 a, stk. 1. Støtten kan anvendes til nedsættelse af huslejen, finansiering af nødvendige renoveringsarbejder, miljøforbedrende foranstaltninger og andre særlige foranstaltninger.

*Stk. 2.* Huslejebidrag ydes som en løbende driftsstøtte, der fastsættes som et årligt kronebeløb pr. m<sup>2</sup>. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvis bringe betaling af huslejebidrag til ophør.

*Stk. 3.* § 96 finder tilsvarende anvendelse.

**§ 96 e.** Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter til huslejebidrag med maksimalt 100 mio. kr. i 2001, 80 mio. kr. i 2002 og 40 mio. kr. i 2003. I det omfang statens refusion i det enkelte år udgør et mindre beløb, kan det ikke anvendte beløb overføres til det næstfølgende år, herunder kan beløb, der ikke anvendes i 2003, overføres til 2004.

*Stk. 2.* Staten kan yde lån til Landsbyggefonden til dækning af fondens forpligtelser i henhold til § 96 d, stk. 1. Lånet afvikles efter by- og boligministerens nærmere bestemmelse i takt med fondens muligheder for at afvikle lånet.

**§ 96 f.** Kommunalbestyrelsen kan yde tilskud, lån eller garanti for lån eller for lejetab til almene boligafdelinger, der har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, som anført i § 96 a, stk. 1.

*Stk. 2.* For lån efter stk. 1, fastsætter kommunalbestyrelsen lånenes forrentnings- og afdragsvilkår, herunder om betaling af rente og afdrag først skal påbegyndes på et nærmere fastsat senere tidspunkt og under nærmere angivne forudsætninger. Kommunalbestyrelsen kan udskyde spørgsmålet om påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling til afgørelse på et senere tidspunkt. Lån kan ydes enten til Landsbyggefonden til videre udlån til almene boligafdelinger eller direkte til boligafdelingerne. Kommunale lån til Landsbyggefonden afdrages før Landsbyggefondens lån.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen fastsætter vilkårene for tilskud.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan betinge støtten af, at Landsbyggefonden, boligorganisatio-

nen og en eventuel forretningsførerorganisation medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer, herunder at boligorganisationen anvender midler, der i henhold til § 87 er til dens rådighed.

§ 96 g. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i § 96 a, herunder om ansøgningsproceduren. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter endvidere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af huslejebidrag efter § 96 d. Reglerne godkendes af by- og boligministeren.«.

6. I § 102 indsættes efter »§§ 91-96,« : »og § 96 d,«, og efter 1. pkt. indsættes:

»By- og boligministeren fastsætter endvidere nærmere regler om omprioritering efter §§ 96 b, 96 c og 96 e.«.

7. I § 160 a og § 160 m indsættes efter »kapitel II«: »og § 15, stk. 2, 1. pkt., og stk. 4,«.

8. I § 160 b indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal, hvis ejendommen indeholder 10 eller flere boliger, betinge tilsagn om støtte af, at foreningen stiller boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning herom, skal hver 10. bolig, der bliver ledig og som søges overdraget, tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan ikke på noget tidspunkt overstige 10 pct. af foreningens samlede antal boliger. Kommunalbestyrelsens anvisningsret efter 1. pkt. skal fremgå af foreningsvedtægten.«.

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 5-8.

9. I § 160 l ændres »§ 160 b, stk. 1, 2, 4 og 5« til: »§ 160 b, stk. 1, 2, og 4-6«.

10. I § 160 n indsættes som stykke 3:

»Stk. 3. Ved tilsagn efter stk. 1, 1. pkt., finder bestemmelserne i § 160 b, stk. 4, tilsvarende anvendelse.«.

11. I § 179 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. For lån, der konverteres efter stk. 1, garanterer staten for tinglysning af pantebrevet.

Garantien gælder, så længe pantebrevet ikke er tinglyst.«.

Stk. 8-11 bliver herefter stk. 9-12.

12. I § 179, stk. 11, der bliver stk. 12, ændres »stk. 1-9« til: »stk. 1-10«.

13. I § 179 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 179, stk. 3, 7 og 10« til: »§ 179, stk. 3, 7 og 11.«.

## § 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 164 af 9. marts 1998, som ændret ved § 3 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 12, 1. pkt., indsættes efter »bolig, kan«: », bortset fra de i §§ 7 e og 7 g nævnte tilfælde,«.

2. Efter § 7 b indsættes:

»§ 7 c. Kommunalbestyrelsen kan med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, indgå aftale med en privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen.

Stk. 2. Aftalt anvisningsret indebærer, at andelsboliger, der er omfattet af anvisningsretten og som søges overdraget, uanset modstående vedtægtsbestemmelser om overdragelse skal tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver i henhold hertil, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan træffe beslutning om indgåelse af aftale efter stk. 1 efter de regler, som gælder for vedtagelse af vedtægtsændringer i foreningen. Foreningen skal samtidig beslutte hvor mange boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og for hvilken periode anvisningsretten gælder.

§ 7 d. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse i de tilfælde, hvor en person før lovens ikrafttræden har opnået et retsbeskyttet krav på at erhverve den andel og bolig, som kommunalbestyrelsen ellers ville kunne erhverve. Endvidere finder kommunalbestyrelsens anvisningsret ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte medlemsskab eller overtage en andel og bolig.

Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller en lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra de boliger, som overdrages efter 1.-3. pkt.

§ 7 e. Kommunalbestyrelsen kan erhverve andelen på de samme vilkår og til samme pris, som en andelshaver lovligt ville kunne opnå ved salg til anden side. Købesummen kan fastsættes på grundlag af en vurdering fra en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Foreningen skal til brug herfor oplyse overdragelsessummerne i de seneste salg i foreningen. Kommunalbestyrelsen skal godtgøre andelshaveren de udgifter, andelshaveren med rimelighed har afholdt forgæves med henblik på salg af andelen.

§ 7 f. Kommunalbestyrelsen indtræder uanset eventuelle modstående vedtægtsbestemmelser som andelshaver med samme rettigheder og pligter som andre andelshavere, idet dog kommunalbestyrelsen er berettiget til at udleje andelsboligen til en lejer på betingelse af, at andelsboligforeningen ikke har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til den pågældende lejer. Endvidere kan kommunalbestyrelsen, når den erhverver en andelsbolig i henhold til aftale efter § 7 c eller i henhold til vilkår efter §§ 160 d og 160 n i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., uanset modstående vedtægtsbestemmelser dog ikke forpligtes til at hæfte personligt og solidarisk for lån, som foreningen optager efter kommunalbestyrelsens erhvervelse af en andel, og som ligger ud over de lånegrænser, som gælder ved ydelse af lån til private andelsboligforeninger efter realkreditloven.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke betinge sit medlemskab af andelsboligforeningen af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift eller af særstilling i forhold til de andre medlemmer af andelsboligforeningen udover det i stk. 1 nævnte.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens andele medregnes ikke, når der i lovgivningen stilles krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

§ 7 g. Kommunalbestyrelsens eventuelle videresalg af en andelsbolig skal ske i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes almindelige regler, idet erhververen dog ikke har

krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at stille garanti for lån i et pengeinstitut til erhvervelse af andelen.

§ 7 h. Bestyrelsen for andelsboligforeningen skal underrette kommunalbestyrelsen senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget en meddelelse om eller på et andet grundlag bliver bekendt med, at en andelsbolig, der er omfattet af den kommunale anvisningsret, skal afhændes. Underretningen skal indeholde de oplysninger, som fremgår af § 6, stk. 1. Trækkes tilbudet om salg tilbage, overføres kommunalbestyrelsens anvisningsret til den næste bolig i foreningen, som skal overdrages.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal inden 2 uger efter modtagelse af den i stk. 1 nævnte underretning fra bestyrelsen give meddelelse til andelsboligforeningen og andelshaveren om, at kommunalbestyrelsen ønsker at indtræde som medlem af andelsboligforeningen. Gives sådan meddelelse ikke rettidigt, mister kommunalbestyrelsen retten til at overtage den pågældende bolig.«.

3. § 15, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Det samme gælder den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens ret efter § 7 c eller tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeningen efter § 7 h. Den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en fast ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a, kan ligeledes straffes med bøde eller hæfte.«.

### § 3

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 112 af 24. februar 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 64 a indsættes efter »kommunal anvisningsret«: »eller i en privat andelsboligforening, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber«.

2. I § 64 b indsættes efter »kommunal anvisningsret«: », lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller lov om an-

delsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### § 4

I lov nr. 474 af 1. juli 1998 om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), som senest ændret ved lov nr. 57 af 25. januar 2000, foretages følgende ændringer:

1. § 15, stk. 1, nr. 4, affattes således:

»4) anvendelse af de boliger, som en andelsboligforening skal stille til rådighed for kommunalbestyrelsen, jf. § 160 b, stk. 4, og § 160 n, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

2. I § 15, stk. 1, nr. 5, ændres: »boligforholdene, og« til: »boligforholdene,«.

3. I § 15, stk. 1, nr. 6, ændres: »Udlændingestyrelsen.« til: »Udlændingestyrelsen, og«.

4. I § 15, stk. 1, indsættes som nr. 7:

»7) at en privat andelsboligforening stiller boliger til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 7 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«.

5. I § 15, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter: »med udlejer«: »eller andelsboligforeningen«.

#### § 5

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Lovforslaget indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte over redskaber i by- og boligpolitikken, som kommunerne kan anvende til løsning af by- og boligsociale problemer bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer.

Med henblik på at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i visse almene boligområder foreslås således nogle udvidede styringsredskaber for kommunerne, som giver kommunerne en ganske betydelig indflydelse og dermed ansvar for den lokale by- og boligpolitik.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. *Fleksible udlejningsregler.*
2. *Særlig støtte til visse almene boligafdelinger.*
3. Kommunal anvisning til private andelsboliger.

#### *1. Fleksible udlejningsregler.*

Med forslaget om mere fleksible udlejningsregler får kommunerne et nyt redskab til en mere målrettet udlejningspolitik, som retter sig mod løsning af særlige boligsociale problemer, der måtte karakterisere de enkelte boligafdelinger i kommunen. Forslaget har således til formål at fremme, at der over en årrække skabes en mere afbalanceret beboersammensætning i det almene byggeri ved at give kommunerne udvidet mulighed for udlejning afpasset de lokale forhold. Forslaget vil være et supplement til de øvrige regler om udlejning. Dette indebærer, at kommunerne som hidtil kan beslutte at anvende »1/4-reglen« til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, at kommunen og boligorganisationen som hidtil kan aftale at anvende op til 100 pct. af de ledige boliger til løsning af påtrængende boligsociale opgaver eller at ventelisteordning anvendes.

Efter de gældende regler sker udlejning af almene familieboliger som hovedregel efter anciennitet på en venteliste. Den boligsøgende, der har størst anciennitet på ventelisten har som udgangspunkt ret til at få tildelt den pågældende lejlighed. For at sikre en optimal

udnyttelse af boligmassen har visse persongrupper dog fortrinsret frem for andre på ventelisten: Personer, der allerede har bolig i boligorganisationen, har fortrinsret frem for udefra kommende ansøgere (oprykningsventelisten), børnefamilier har fortrinsret til de større lejligheder, og ældre og handicappede har i mindre omfang fortrinsret til bestemte ældre- og handicappede boliger.

Med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver - hvilket normalt vil sige akut bolignød - kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, at kommunen har anvisningsret til indtil hver fjerde ledige familiebolig. Herudover kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale, at kommunalbestyrelsens anvisningsret til løsning af påtrængende boligsociale problemer udvides til indtil 100 pct. af de ledige boliger - den såkaldte aftaleregulering. Endelig kan kommunalbestyrelsen beslutte, at indtil hver tredje ledige bolig skal stilles til rådighed som erstatningsbolig for husstande, der skal genhuses som følge af byfornyelse m.v.

Anvisningsretten går forud for ventelisten. Når kommunalbestyrelsen har anvist en lejer, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, boligen er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Desuden garanterer kommunen for opfyldelsen af lejerens betaling af eventuelle udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Efter § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. kan kommunalbestyrelse og boligorganisation endvidere - såfremt der er kommunal anvisningsret til minimum 1/8 af de ledige boliger - aftale, at indtil 1/4 af boligerne anvises af boligorganisationen efter særlige sociale kriterier til personer, der har et påtrængende boligbehov. De sociale kriterier kan f.eks. omfatte handicappede, ældre, lavindkomstgrupper eller skilsmisseramte. Personer, der opfylder de særlige sociale kriterier, går forud for ventelisten, men ikke forud for den kommunale anvisning.

Ventelisteprincippet, herunder reglerne om oprykningsventeliste, blev lovfæstet i 1992 og skabte et gennemskueligt og forenklet udlejningsregelsæt, men

samtidig også et stift og "millimeterretfærdigt" system, som ikke giver særlig store muligheder for at påvirke beboersammensætningen. I problemramte områder kan ventelisteprincippet betyde, at det er svært at bryde en negativ spiral. I mange problemramte områder er det karakteristisk, at ventelisterne er meget korte, eller at der slet ingen ventetider er til en ledig bolig. Dette indebærer, at ressourcetsvage personer, der er uden mulighed for at erhverve en bolig på anden måde, i stort omfang efterspørger og får en bolig i disse områder, og dermed bliver det svært at opnå en mere varieret beboersammensætning. Dette forstærkes af, at oprykningens ret medfører, at ressourcetsvage personer på den almindelige, eksterne venteliste kan have vanskeligt ved at opnå en bolig i mere attraktive boligområder.

Ved en ændring af § 144 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som trådte i kraft den 4. april 1997, blev der etableret en forsøgsordning vedrørende anvisning og udlejning af almene boliger. Forsøg med udlejningsreglerne skal godkendes af by- og boligministeren med henblik på at skabe en bredere beboersammensætning i det almene udlejningsbyggeri. Udgangspunktet for ordningen er at give fortrinsret for bestemte grupper, f.eks. pendlere, forud for den almindelige venteliste. Ordningen har ikke fået den helt store effekt endnu, da det tager tid at få implementeret forsøgene. Der er godkendt ca. 110 forsøg i boligafdelinger, der i alt omfatter ca. 90.000 boliger. I gennemsnit er ca. halvdelen af lejlighederne omfattet af udlejning efter særlige forsøgs-kriterier, mens den anden halvdel udlejes efter gældende regler. I en række afdelinger er der således helt op til 100 pct. af de ledige boliger, der udlejes efter særlige forsøgs-kriterier. Uanset at det på nuværende tidspunkt er vanskeligt at sige noget om virkningerne af forsøgsordningen, viser de foreløbige erfaringer med ordningen, at såvel kommuner som boligorganisationer er meget positive overfor de muligheder, der ligger i forsøgsordningen. Kommunernes af-rapporteringer viser, at forsøgsudlejningen ses som et værktøj til at forsøge at stoppe en uheldig udvikling i beboersammensætningen, og i en del forsøg er der tendenser til, at beboersammensætningen udvikler sig i en mere varieret retning. Der kan henvises til by- og boligministerens 2 redegørelser til Folketingets Boligudvalg af henholdsvis 30. juni 1998 (alm. del - bilag 99) og 30. juni 1999 (alm. del - bilag 161).

Forslaget tager udgangspunkt i erfaringerne fra den ovennævnte forsøgsordning og bygger på antagelsen om, at en boligafdelings dårlige situation kan forbedres ved at tiltrække ressourcetsvage boligsøgende ved

at give disse boligsøgende en fortrinsret til de ledige boliger forud for ventelisten.

Det er efter forslaget fortsat en forudsætning, at kommunalbestyrelsen til stadighed har mulighed for gennem det almene byggeri at løse sine boligsociale opgaver. Adgangen til kommunal anvisningsret bibeholdes derfor uændret.

Herudover foreslås anvisningsretten suppleret med en adgang til, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan indgå aftale om, at udlejning af ledige boliger sker efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, og suspenderer således de almindelige udlejningsregler. Aftalen vil maksimalt kunne omfatte 90 pct. af de ledige boliger i den enkelte boligafdeling afhængig af omfanget af den kommunale anvisningsret. De resterende boliger, der som minimum udgør 10 pct., og som hverken er underlagt kommunal anvisning eller udlejes efter de aftalte særlige kriterier, foreslås udlejet efter de gældende regler, dvs. efter anciennitet på ventelisten/oprykningsventelisten samt med fortrinsret for børnefamilier, ældre og handicappede. Hensigten er, at boligsøgende på den almindelige venteliste/oprykningsventeliste fortsat skal have mulighed for at komme i betragtning til ledige boliger.

Det vil være en forudsætning, at aftalen ikke forhindrer kommunalbestyrelsen i at løse sine boligsociale opgaver overfor boligsøgende med et akut boligbehov. Dette kan f.eks. ske ved, at kommunalbestyrelsen gør brug af sin anvisningsret ved at inddrage hele den almene sektor i kommunen, herunder også mere velfungerende afdelinger.

Endvidere foreslås, at By- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen træffer afgørelse i tilfælde af uenighed om indgåelse af en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om udlejning efter særlige kriterier. Udgangspunktet for de foreslåede fleksible udlejningsregler er, at der er tale om et frivilligt kommunalt redskab, der er fundet på samarbejde og frivillige aftaler mellem parterne på basis af en fælles forståelse af problemerne. Formålet med den foreslåede bestemmelse er således alene at sikre, at en enkelt boligorganisation ikke reelt kan nedlægge veto mod en hensigtsmæssig løsning af de boligsociale problemer i en kommune ved f.eks. at nægte at indgå i en samlet aftale for et område eller ved kun at kunne tilslutte sig delvist. På baggrund af erfaringer fra bl.a. forsøgsordningen vurderes det, at ministeriet kun i meget få tilfælde vil skulle træffe en afgørelse.

Forslaget indebærer, at man viderefører den hidtidige forsøgbaseret ordning, hvorefter kommunen og boligorganisationen kan indgå aftaler om udlejning efter særlige kriterier. Til forskel fra den gældende forsøgsordning indebærer forslaget dog, at aftaler om udlejning efter særlige kriterier for fremtiden højst kan omfatte indtil 90 pct. af de ledige boliger. Efter forslaget vil der endvidere ikke længere være krav om By- og Boligministeriets godkendelse af aftalen.

Der forudsættes ikke at være begrænsninger på de aftaler, der kan indgås, idet de selvfølgelig skal overholde internationale aftaler og konventioner om race-diskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race. Dvs. at der ikke kan indgås aftaler, der negativt afskærer bestemte grupper fra at få anvist en bolig, eksempelvis begrundet i etnisk oprindelse, race eller lign. Derimod vil der kunne indgås aftaler, der giver bestemte grupper, f.eks. pendlere med beskæftigelse i kommunen og ældre, der ønsker at flytte i tide, en fortrinsret til de ledige lejligheder – dvs. svarende til den nuværende forsøgsordning.

Udgangspunktet for kommunens overvejelser vedrørende indholdet af en aftale, herunder overvejelser vedrørende den kommunale anvisningsret, er de enkelte almene boligafdelingers situation set i forhold til kommunens generelle boligpolitik og forholdene i den øvrige del af boligmarkedet i kommunen. Afdelinger med store problemer og en skæv beboersammensætning vil således kunne opnå en mere afbalanceret sammensætning ved en hensigtsmæssig udlejningspolitik. Ved en bevidst brug af fortrinsaftaler og kommunal anvisningsret, herunder friholdelse af socialt belastede afdelinger og kommunal anvisning i mere velfungerende afdelinger, vil kommunen have langt bedre muligheder for at sikre en mere ligelig beboersammensætning i kommunens almene boligbebyggelser.

På baggrund af den eksisterende forsøgsordning kan der nævnes følgende eksempler på kriterier, som vil kunne danne grundlag for en aftalebaseret udlejning: fortrinsret for pendlere med beskæftigelse i kommunen, tilflyttere med beskæftigelse i kommunen og lignende, ophævelse af størrelseskriterierne i forbindelse med udlejning til enlige og par uden børn, ophævelse helt eller delvis af oprykningsretten, fortrinsret for ældre, der i tide ønsker en mere velegnet bolig til deres alderdom, udlejning af egnede boliger til unge, herunder eksempelvis udlejning af store boliger til bofællesskaber for unge under uddannelse, udlejning til særlige sociale grupper, f.eks. boligøgende med fysisk eller psykisk handicap, fortrinsret

for skilsmisseramte, overdragelse af anvisningskompetencen til opgangsfællesskaber m.v.

Som led i kommunalbestyrelsens almindelige tilsynsforpligtelser foreslås, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at boligorganisationen udlejer ledige boliger i overensstemmelse med den indgåede aftale. Boligsøgende, der af boligorganisationen anses for uberettigede til en bolig efter de aftalte kriterier, vil kunne henvende sig til kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed, og kommunalbestyrelsen må herefter vurdere, om der er grundlag for den boligsøgendes klage, herunder om den pågældende boligsøgende uberettiget er blevet afvist af boligorganisationen.

Forslaget indebærer, at der ikke er behov for, at By- og Boligministeriet godkender yderligere udlejningsforsøg med almene familieboliger efter den ovennævnte forsøgsordning. De igangværende udlejningsforsøg kører videre som hidtil, medmindre parterne aftaler andet, idet der sker en årlig afrapportering og en evaluering ved afslutningen af det enkelte forsøg. Det kan oplyses, at næsten samtlige forsøg afsluttes 1. juli 2002 eller tidligere. Når forsøgene udløber, vil de ikke blive forlænget. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i stedet for træffe aftale om særlige udlejningskriterier for indtil 90 pct. af de ledige boliger i den enkelte afdeling, jf. ovenfor.

Forslaget om aftalebaseret udlejning træder endvidere i stedet for den nuværende mulighed i lovens § 60 for udlejning efter særlige sociale kriterier.

## 2. Særlig støtte til visse almene boligafdelinger.

Som led i bestræbelserne på at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i visse almene boligområder foreslås det, at der etableres mulighed for at yde en særlig støtte til disse områder, således at pris og kvalitet bringes i bedre overensstemmelse med henblik på at øge disse områders konkurrenceevne og dermed mulighed for at kunne tiltrække bredere grupper af beboere. Det foreslås derfor, at der åbnes mulighed for inden for en samlet lettelse på 220 mill. kr. årligt, dels at kunne forlænge løbetiden på eksisterende lån for derved at mindske kapitaludgifterne, dels at Landsbyggefonden kan yde en særlig driftsstøtte. Den samlede støtte foreslås herefter at skulle anvendes til lejenedsættelse og til fysisk renovering.

Den foreslåede indsats ligger i forlængelse af regeringens byudvalgsindsats, som er gennemført i perioden 1993 til 1998, og viderefører de centrale støtteelementer i denne indsats i de fortsatte bestræbelser på at udvikle og forbedre de udsatte boligområders situation. I særlig grad videreføres hensigten og instrumen-



terne i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., jf. lov nr. 282 af 27. april 1994.

Omprioriteringsloven havde to hovedstøtteelementer, nemlig dels løbetidsforlængelse af indestående lån ved optagelse af nye 30-årige lån hvorved beboerbetalinger kunne nedsættes og dels en særlig driftsstøtteordning, som hovedsagelig blev finansieret af Landsbyggefonden.

Statens Byggeforskningsinstituti (SBI) har løbende fulgt byudvalgsindsatsen, og herunder omprioriteringsordningen, og afleverede i november 1999 en sammenfattende evaluering af indsatsen i perioden 1993-98. Evalueringen er sendt til Folketingets Boligudvalg den 9. november 1999 (alm. del – bilag 27). Hovedkonklusionen er, at den samlede indsats har betydning, at forslumningsprocesserne i bebyggelserne/boligområderne er standset, og at der alt i alt er sket store forbedringer i de berørte afdelinger.

Evalueringen viser, at huslejenedsættelserne ser ud til at have haft den mest direkte og positive effekt af Byudvalgets indsats. Huslejenedsættelserne har medført en mindre fraflytning - især af beskæftigede og mere ressourcestærke beboere, og har haft markant betydning også for tilflytningen, herunder især for tilflytning af personer i beskæftigelse.

Den fysiske indsats i bebyggelserne har direkte ført til udbedring af byggeskader, renovering og forskønnelse af bygningerne, forbedrede fællesfaciliteter og bedre udearealer. Det dårlige omdømme er mindsket, og de forbedrede fællesfaciliteter har medvirket til at forbedre kommunalbestyrelsens muligheder for at løse boligsociale problemer m.v.

Overordnet set har de gennemførte huslejenedsættelser og fysiske forbedringer medført, at den negative udvikling er blevet bremset. Men det må understreges, at den ikke alle steder er vendt, og det vurderes, at der fortsat er et stort behov for yderligere forbedring af konkurrenceevnen i en række afdelinger.

Størrelsesordenen af behovet for en yderligere indsats til forbedring af konkurrenceevnen kan vanskeligt fastsættes præcist. Ikke mindst fordi problemernes karakter - og dermed også løsningsinstrumenterne - varierer betydeligt. Med udgangspunkt i dels omprioriteringsindsatsen i 1995/96, dels den netop gennemførte evaluering, vurderes det imidlertid, at en ramme for yderligere lettelse på årligt 220 mio. kr. - der målrettes et færre antal afdelinger - vil kunne dække behovet for at fastholde og styrke indsatsen.

Konkret foreslås følgende elementer at indgå i indsatsen for at fastholde og styrke effekterne af Byudvalgets indsats:

For det første etableres der mulighed for at forlænge løbetiden til maksimalt 35 år på indestående nominallån, hvortil der ydes eller har været ydet rentesikring eller ydelsessikring samt på lån, hvor der alene ydes garanti. Det er alene ydelsesnedsættelsen som følge af løbetidsforlængelsen, der kan anvendes som lettelse. Beboerbetalinger på de nye lån nedsættes med nedgangen i bruttoydelser.

For det andet etableres der mulighed for, at Landsbyggefonden kan yde en særlig driftsstøtte til almene afdelinger. Støtten kan kombineres med omprioritering, men kan også ydes som selvstændig støtte.

Den samlede lettelse, der fremkommer ved løbetidsforlængelse og driftsstøtte (huslejebidrag), kan anvendes til huslejenedsættelse, fysiske renoveringsarbejder, miljøforbedrende foranstaltninger eller andre særlige foranstaltninger, som kan medvirke til realisering af den samlede plan for løsning af afdelingens problemer, jf. nedenfor. Det kunne f.eks. være udgifter i forbindelse med imagepleje, målrettede udlejningskampagner og lignende. Det bemærkes, at det ikke er hensigten, at lettelsen kan anvendes til foranstaltninger, som det normalt vil være en (amts)kommunal opgave at varetage, herunder f.eks. finansiering af sociale programmer, særlig indsats over for truede grupper m.v., idet kommunen som led i helhedsplanen må forpligte sig økonomisk til en social og kulturel indsats. Det foreslås endvidere, at Landsbyggefonden, således som det er tilfældet i forbindelse med fondens indsats på andre områder, kan stille som betingelse, at kommunen og boligorganisationen, herunder forretningsførerorganisationen, deltager økonomisk i løsningen af problemerne i den pågældende afdeling med midler fra dispositionsfonden, trækningsretten, arbejdskapitalen m.v.

Det er hensigten med den foreslåede ordning, at den skal målrettes til særligt udsatte afdelinger. Det foreslås derfor, at kun afdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering kan konstateres væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer kan omfattes af støtten. Udvælgelsen af de afdelinger, der skal have løbetidsforlængelse eller huslejebidrag, foretages af Landsbyggefonden på baggrund af en ansøgning fra boligorganisationen og med tilslutning fra den pågældende kommune. Den endelige tilladelse til løbetidsforlængelse foretages af by- og boligministeren på baggrund af Landsbyggefondens indstilling, mens Landsbyggefonden tager beslutning vedrørende huslejebidraget.

Det er samtidig en forudsætning, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen udarbejder en helhedsplan for, hvorledes afdelingens problemer løses. Planen skal beskæftige sig med samtlige de væsentlige problemer, som gør sig gældende i afdelingen, og samtidig anvise løsningsforslag herpå. Planen vil således alt efter forholdene kunne indeholde foranstaltninger, som ikke kan finansieres gennem de foreslåede lettelser, men forudsætter kommunalt engagement og finansiering, f.eks. som tidligere nævnt en lang række sociale indsatser.

Det er et centralt element i ordningen, at den i princippet finansieres af sektoren selv via en aktivering af såvel opsamlede som fremtidige midler i Landsbyggefonden og i de omfattede boligorganisationer. Dermed fastholdes hovedlinjen i den statslige fondspolitik, jf. også hensigten bag finansieringsreformen i 1998, hvorefter staten til stadighed søger at sikre en aktivering af de midler, som opsamles i sektoren.

Af den samlede lettelse på 220 mio. kr. årligt forudsættes maksimalt 80 mio. kr. realiseret gennem løbetidsforlængelse. Sektoren finansierer indirekte denne lettelse, idet der reelt er tale om en fremrykket anvendelse af fremtidige fondsindbetalinger – konsekvensen er således en udskydelse af fondsindbetalingen fra de pågældende lån.

Herudover fastsættes en ramme for driftsstøtte (huslejebidrag) på maksimalt 140 mill. kr. årligt, som principielt forudsættes finansieret af midler fra den almene sektor selv, herunder især af midler fra Landsbyggefonden. Fonden vil som følge af finansieringsreformen fra 1998 i de kommende år få tilført betydelige midler, idet halvdelen af de likvide midler, der fremkommer som følge af udamortiserede lån i det almene byggeri, skal indbetales til fonden. Hertil kommer de midler, der forbliver i de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde.

Der vil imidlertid gå en række år inden især Landsbyggefonden fuldt ud vil være istand til at finansiere de samlede udgifter til huslejebidrag. Det foreslås derfor, at staten i de første 3 år yder et tilskud til fonden på i alt maksimalt 220 mio. kr. fordelt med 100 mio. kr. i 2001, 80 mio. kr. i 2002 og 40 mio. kr. i 2003, mens fonden (sektoren) betaler den resterende del. Fra 2004 finansieres ordningen alene af fonden (sektoren). Det statslige tilskud modsvares af mindredgifter til boligstøtte og kontanthjælp, jf. nærmere under de økonomiske bemærkninger.

Restfinansieringen i forhold til den fastsatte ramme, herunder yderligere restfinansiering som følge af et andet indbetalingsforløb til Landsbyggefonden end forudsat, forudsættes inddækket enten ved bidrag fra

de pågældende boligorganisationer eller ved optagelse af statslån. Bidragets omfang vil afhænge af de konkrete indestående midler i boligorganisationen samt de fremtidige indbetalinger til dispositionsfonden. Den øvrige finansiering vil i så fald kunne reduceres eller udfases hurtigere end ellers. Samtidig foreslås, at der åbnes mulighed for, at staten, jf. § 96 e, stk. 2, kan yde lån til fonden til dækning af fondens udgifter til huslejebidrag. Det er hensigten, at lånet højst kan udgøre et beløb, der svarer til den fastsatte ramme med fradrag af sektorens egne midler og den statslige refusion.

Vilkårene for lånets tilbagebetaling fastsættes af by- og boligministeren. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for staten og afviklet i takt med at fondens økonomi tillader det.

### 3. Kommunal anvisning til private andelsboliger.

Udover at forbedre mulighederne for at tiltrække bredere grupper af beboere til det almene byggeri og modvirke tendens til koncentration af udsatte grupper i bestemte dele af det almene byggeri foreslås det, at også andre dele af det direkte støttede boligmarked inddrages stærkere i løsningen af de boligsociale opgaver.

Kommunerne har i dag stort set alene mulighed for at anvise boligsøgende til almene boliger. Således har kommunerne kun mulighed for i henhold til lov om kommunal anvisningsret at købe anvisningsret i private udlejningsboliger eller beslutte anvisningsret efter byfornyelsesloven.

For at give kommunerne mulighed for en mere afbalanceret fordeling af boligsøgende, der i dag får tilbudt bolig via den kommunale boligsociale anvisning i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., foreslås det som led i regeringens by- og boligsociale initiativer at åbne mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan få adgang til at anvise boligsøgende til boliger i private andelsboligforeninger. Den personkreds, der omfattes af den boligsociale anvisning, er den samme, som er omfattet af den kommunale anvisning efter § 59, stk. 1 og 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvilket vil sige, at der normalt skal foreligge en akut bolignød for de pågældende.

For eksisterende andelsboligforeninger vil ordningen være frivillig. For nye støttede og ustøttede (garanterede) andelsboligforeninger skal nye tilsagn, som gives efter lovens ikrafttræden, betinges af, at kommunen skal have adgang til at anvise boligsøgende til nogle af foreningens boliger.

Anvisningsretten kan benyttes ved, at kommunen køber en andel, som den enten sælger videre eller lejer ud til boligsøgende.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får anvisningsret i følgende tilfælde:

- 1) I eksisterende foreninger, som tilbyder kommunen at erhverve en eller flere andele, jf. forslaget § 2, nr. 2. Tilbuddet om anvisning kan komme fra støttede, ustøttede eller traditionelle andelsboligforeninger.
- 2) Ved tilsagn om støtte til nyopførelse eller ombygning til andelsboligforeninger efter kapitel 11 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. efter lovens ikrafttrædelse. Når kommunalbestyrelsen fremover giver tilsagn til støttede private andelsboliger, skal den betinge tilsagnet af, at foreningen stiller hver 10. bolig til rådighed for kommunen, jf. forslaget § 1, nr. 8.
- 3) Ved tilsagn om kommunegaranti for realkreditlån til nyopførelse af eller til erhvervelse af eksisterende ejendomme med eller uden efterfølgende ombygning til andelsboligforeninger efter kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Når kommunalbestyrelsen fremover giver tilsagn om garantistillelse til ustøttede private andelsboliger, skal den betinge tilsagnet af, at foreningen stiller hver 10. bolig til rådighed for kommunen, jf. forslaget § 1, nr. 10.

Det er overladt til kommunalbestyrelsen på baggrund af en vurdering af behovet for boliger til løsning af påtrængende boligsociale problemer, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, at beslutte, om den i det konkrete tilfælde vil gøre brug af anvisningsretten efter forslaget § 1, nr. 8 og 10 samt § 2, nr. 2.

Kommunalbestyrelsen kan beholde anvisningsretten, så længe den finder, at der er boligsocial begrundelse herfor.

For at sikre, at kommunens indflydelse på foreningens forhold er begrænset, og at den bestemmende indflydelse fortsat er hos de øvrige andelshavere, foreslås der et loft for, hvor mange boliger i en forening, kommunen kan råde over på en gang. Der kan således ikke foretages boligsocial anvisning til mere end 10 pct. af boligerne i foreningen. Det foreslås endvidere, at ordningen i forslaget § 1, nr. 8 og 10, kun omfatter andelsboligforeninger med 10 eller flere boliger.

Kommunen får mulighed for at erhverve boligen og derefter enten leje den ud eller videresælge den. Kommunen kan købe andelen til samme pris og på samme vilkår, som sælgeren af andelen lovligt ville kunne opnå ved salg til tredjemand.

Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, indebærer dette, at kommunalbestyrelsen får de samme rettigheder og forpligtelser, som de øvrige andelshavere. Det vil eksempelvis være kommunalbestyrelsen, som betaler boligafgiften og har stemmeretten på generalforsamlingen. Kommunen kan ikke betinge sig en særstilling i forhold til de andre medlemmer.

I øvrigt finder lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber anvendelse med de fravigelser, som følger af denne lov.

Endvidere foreslås det, at der gennemføres ændringer i boligstøtteleven, således at de anviste lejere får mulighed for at opnå lån til betaling af forudbetalt leje, depositum, eller lignende på samme måde som efter lov om kommunal anvisningsret.

Lovforslaget indebærer endvidere konsekvensændringer af § 15 i lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven).

#### *Økonomiske konsekvenser*

Forslaget om mere fleksible udlejningsregler vurderes ikke indenfor de nærmeste år at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om særlig støtte til visse almene boligafdelinger indebærer en kapitaludgiftslettelser i de omfattede afdelinger indenfor en samlet ramme på 220 mio. kr. årligt. Heraf forudsættes de 80 mio. kr. tilvejebragt ved forlængelse af løbetiden på indestående lån (omprioritering af de nominallån, der i foråret 2000 i forlængelse af finanslovsaftalen for 2000 konverteres til rentetilpasningslån, til nye 30-årige rentetilpasningslån), mens de resterende 140 mio. kr. tilvejebringes i form af særlig driftsstøtte.

Løbetidsforlængelsen har som udgangspunkt ingen økonomiske konsekvenser for det offentlige, da der alene er tale om en fremrykket anvendelse af fremtidige fondsmidler i den almene sektor. Konsekvensen af løbetidsforlængelsen er således en udskydelse af fondsindbetalingen (den indbetaling til dispositionsfond og Landsbyggefond, der efter de gældende regler skal ske, når lånene udamortiseres) for de pågældende lån. Ved løbetidsforlængelsen nedsættes beboerbetalingen med hele ydelsesfaldet og opreguleres herefter uændret efter de gældende regler. Under forudsætning af, at den opregulerede beboerbetalning vil dække ydelsen på det nye lån indenfor det oprindelige låns restløbetid, vil omfanget af den statslige løbende støtte til lånene være helt upåvirket af løbetidsforlængelsen. Omprioriteringen foretages som nævnt fra korte rentetilpasningslån til nye 30-årige rentetilpasningslån – da staten på disse lån har den fulde risiko ved efterfølgende renteudsving, indebærer løbetidsforlæn-

gelsen en tilsvarende forlængelse af den statslige risiko.

Også den særlige driftsstøtte forudsættes finansieret af sektoren selv, primært via de indbetalinger til Landsbyggefonden, som fremkommer ved udamorteringen af lån i sektoren. Disse indbetalinger skønnes imidlertid aktuelt for perioden 2001-2004 til maksimalt 40, 60, 80 og 130 mio. kr. For at dække behovet frem til at midlerne er af en tilstrækkelig størrelsesorden, bidrager staten i årene 2001-2003 til den særlige driftsstøtte med maksimalt henholdsvis 100, 80 og 40 mio. kr. De resterende midler i forhold til den samlede ramme for driftsstøtte forudsættes finansieret af den enkelte boligorganisations opsamlede og fremtidige midler, idet Landsbyggefonden dog sikres principiel mulighed for statslån i det omfang, boligorganisationsmidlerne ikke er af den forudsatte størrelse.

Det statslige bidrag til driftsstøtte på samlet 220 mio. kr. modsvares over perioden 2001-2004 fuldt ud af besparelser på boligstøtte og på særlig kontanthjælp til lejebetaling (efter lov om aktiv socialpolitik): Af den samlede årlige ramme på 220 mio. kr. forudsættes halvdelen, dvs. 110 mio. kr. årligt, anvendt til direkte lejenedsættelser, som reducerer boligstøtte og den særlige kontanthjælp. Det er forudsat, at 40 pct. eller

44 mio. kr. slår igennem som en besparelse på den individuelle boligstøtte, heraf 34 mio. kr. på boligydelse og 10 mio. kr. på boligsikring, samt at 10 pct. eller 11 mio. kr. slår igennem som besparelse på den særlige kontanthjælp. Af den samlede årlige besparelse på kontanthjælp og boligstøtte på 55 mio. kr., vil 19 mio. kr. være en besparelse for kommunerne, der dækker 25 pct. af udgiften til boligydelse og 50 pct. af udgiften til boligsikring og særlig kontanthjælp.

Forslaget om kommunal anvisning til private andelsboliger medfører en vis forøgelse af det antal boliger, som kommunerne potentielt kan anvende til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Forslaget giver således mulighed for at inddrage en større del af byernes bygningsmasse i løsningen af den boligsociale opgave. Hermed øges mulighederne for at sprede opgaverne mellem forskellige byområder i den enkelte kommune, mellem kommunerne samt mellem ejerformerne på boligmarkedet. På landsplan skønnes der ikke at ske nogen nævneværdig ændring i det samlede antal faktiske anviste boliger. Med forslaget tilsigtes der således ikke kommunale merudgifter.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige er angivet i nedenstående tabel 1:

**Tabel 1: Samlede økonomiske konsekvenser af særlig støtte til visse almene boligafdelinger (2001-priser, mio. kr.)**

	2001	2002	2003	2004
- Statslig driftsstøtte	100,0	78,0	38,0	0,0
- Boligstøtte	-44,0	-44,0	-44,0	-44,0
- Særlig kontanthjælp	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Nettovirkning for det offentlige	45,0	23,0	-17,0	-55,0
- heraf staten	64,0	42,0	2,0	-36,0
- heraf kommunerne	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0

Anm: '-' angiver mindredgift.

Som det fremgår er der i faste priser samlet tale om merudgifter i år 2001 og 2002 på henholdsvis 45 og 23 mio. kr., hvorefter der er besparelser i år 2003 og 2004 på henholdsvis 17 og 55 mio. kr. Set over hele budgetperioden 2001-2004 er forslaget dermed udgiftsneutralt for det offentlige, med årlige besparelser herefter i størrelsesordenen 55 mio. kr.

De kommunale bloktilskud forudsættes reduceret svarende til de kommunale mindredgifter på 19 mio. kr. årligt. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

De investeringer i renoverings- og forbedringsarbejder m.v., som vil følge af den særlige støtte til de almene afdelinger, forudsættes spredt over en årrække, og vurderes dermed ikke at føre til en nævneværdig forøgelse af den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

#### *Administrative konsekvenser*

Den forøgede fleksibilitet ved udlejningen af alment byggeri vurderes ikke at indebære nævneværdig mer-administration for det offentlige.

Administrationen af den særlige støtte til almene afdelinger forudsættes primært varetaget af Landsbyggefonden. Særligt i tilsagnsfasen vil ordningen dog også indebære en begrænset administrativ merbelastning i de konkrete kommuner, i By- og Boligministeriet og i Finansstyrelsen. For kommunerne gælder, at ordningen må ses som et led i kommunens boligsociale arbejde.

Forslaget om kommunal anvisning til private andelsboliger skønnes for kommunerne under ét ikke at medføre nogen nævneværdig meradministration, idet der som nævnt ikke forventes at ske nogen ændring i det samlede antal faktiske anviste boliger. Dog kan der være en begrænset merbelastning, dels i forbindelse med implementeringen af de administrative rutiner, som følger af en beslutning om at benytte anvisningsretten til andelsboliger, dels i forbindelse med den løbende administration vedrørende de boliger, hvor kommunen er andelshaver.

#### *Erhvervsmæssige konsekvenser*

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige erhvervsmæssige konsekvenser.

#### *Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser for miljøet.

#### *Administrative konsekvenser for borgerne*

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

#### *Forholdet til EU-retten*

Forslaget indeholder ingen EU-rettlige aspekter.

#### *Høring*

Forslaget er sendt til høring hos følgende parter: Kommunernes Landsforening, Amsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Administratorforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Danmarks Lejerforening, Jydske Grundejerforeninger, Advokatsamfundet, Kollegiekontorerne i Danmark, Landsforeningen Ældre Sagen, Ældremobiliseringen, KommuneKredit, Realkreditrådet, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Finansministeriet, Finansstyrelsen, Indenrigsministeriet, Økonomiministeriet, Finansstilsynet, Justitsministeriet, Statsministeriet.

#### *Samlet vurdering af lovforslaget*

	Positivekonsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Offentlig mindreudgift i 2003 og 2004 på henholdsvis 17 og 55 mio. kr. Efter 2004 mindreudgifter på 55 mio. kr. årligt	Offentlig merudgift i 2001 og 2002 på henholdsvis 45 og 23 mio. kr.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Begrænset merbelastning i konkrete kommuner og i staten, især på kort sigt
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen nævneværdige konsekvenser	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-rettlige aspekter	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Det foreslås som en integreret del af den samlede støtte til udsatte boligafdelinger, at boligorganisationens dispositionsfond kan indgå som supplement til den støtte, der ydes via omprioriteringen og gennem huslejebidraget, herunder at den kan medgå til ned-sættelse af huslejen i de berørte afdelinger.

Til nr. 2

I henhold til § 29 skal kommunalbestyrelsen godkende udstedelse af pantebreve i ejendomme ejet af almene boligafdelinger. Det foreslås, at dette tilsvarende gælder i forbindelse med den foreslåede omprioriteringsadgang.

Til nr. 3

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelse og boligorganisation kan indgå aftale om, at udlejning af ledige boliger sker efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og suspenderer således de almindelige udlejningsregler, jf. pkt. 1 i de almindelige bemærkninger. Aftalen vil kunne omfatte op til 90 pct. af de ledige boliger i den enkelte boligafdeling afhængig af omfanget af den kommunale anvisningsret efter lovens § 59, stk. 1 eller 2. Det er endvidere en betingelse, at hver 10. ledige bolig i afdelingen som minimum skal udlejes efter de almindelige ventelisteregler, dvs. efter anciennitet på venteliste/oprykningsventeliste og med fortrinsret for børnefamilier, ældre og handicappede. Det vil være en forudsætning, at aftalen ikke forhindrer kommunalbestyrelsen i at løse sine boligsociale opgaver overfor boligsøgende med et akut boligbehov.

Endvidere foreslås, at By- og Boligministeriet træffer afgørelse i tilfælde af uenighed om indgåelse af en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om udlejning efter særlige kriterier efter anmodning fra kommunalbestyrelsen. Ministeriets afgørelse sker efter høring af parterne samt på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden. Ministeriets afgørelse vil basere sig på en helt konkret vurdering i hver enkelt tilfælde, hvori indgår parternes synspunkter, det givne boligområdes særlige situation, den samlede boligsituation i den pågældende kommune, karakteren og indholdet af de særlige kriterier, ligesom der vil blive lagt vægt på antallet af boligsøgende på venteliste til de(n) pågældende afdelinger i forbindelse med

fastsættelsen af omfanget af udlejning efter særlige kriterier.

For så vidt angår den aftale, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan indgå vedrørende op til 90 pct. af de ledige boliger i en afdeling foreslås, at aftalen offentliggøres af kommunen. Offentliggørelsen sker efter den sædvanlige praksis for offentliggørelse af beslutninger i kommunen. Endvidere foreslås, at aftalen i første omgang skal gælde i 4 år og herefter tages op til revision. Er parterne enige, kan aftalen revideres inden udløbet af 4-årsperioden. Aftalen om udlejning administreres af boligorganisationen.

Det er hensigten at fastsætte regler, som betyder, at aftalen kan omfatte samtlige eller kun enkelte af boligorganisationens afdelinger eller bebyggelser (dele af afdelinger). Aftalen kan også omfatte særlige lejlighedstyper, f. eks. alene 4- og 5-rums boliger. Aftalen skal endvidere indeholde en prioritering af de enkelte kriterier m.v. samt nærmere bestemmelser vedrørende administrationen af aftalen. Det forudsættes, at venteliste påføres de nødvendige oplysninger om pendlere, alder m.v., der vil gøre det muligt at administrere aftalen.

I det omfang, de aftalte kriterier ikke kan finde anvendelse, udlejes de ledige boliger, dog minimum 10 pct., efter de almindelige ventelisteregler.

Til nr. 4

I § 78 foreslås, at Landsbyggefonden med by- og boligministerens tilladelse får mulighed for at optage statslån til dækning af fondens udgifter efter § 96 d, stk. 1. Fondens indtægter kan i dag kun tilvejebringes ved indbetalinger fra de almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner. Det er hensigten at tillade optagelse af statslån til dækning af Landsbyggefondens økonomiske forpligtelse, såfremt sektoren ikke af egne midler kan finansiere udgiften til huslejebidraget.

Til nr. 5

I § 96 a beskrives nærmere hvilke forhold, der indgår i en samlet vurdering af, om den enkelte boligafdeling er berettiget til at modtage særlig støtte efter denne ordning. Der skal således i en boligafdeling kunne konstateres væsentlige problemer af økonomisk eller social karakter for, at en boligafdeling skal kunne modtage støtte. Udvælgelsen af afdelinger, der kan omfattes af den foreslåede støtte vil ligge i forlængelse af de kriterier, der lå til grund for den tidligere omprioriteringsindsats.

Det understreges, at forud for en boligorganisations ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en afdeling, skal boligorganisationen og kommunen i fælles-

skab udarbejde en helhedsplan for, hvorledes afdelingens problemer vil kunne afhjælpes. Helhedsplanen skal behandle samtlige de væsentlige problemer, der gør sig gældende for afdelingen, og skal samtidig anvise løsninger herpå. Finansieringen af anviste løsninger skal være indeholdt i helhedsplanen.

I § 96 b foreslås, at by- og boligministeren efter indstilling fra Landsbyggefonden kan tillade, at en almen boligafdeling, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, kan forlænge løbetiden på indestående realkreditlån, hvortil der ydes eller har været ydet rentesikring eller ydelsessikring, samt lån, hvortil der alene ydes en garanti. Det er med tilladelsen ikke hensigten, at by- og boligministeren skal foretage godkendelse eller lignende af, om den pågældende afdeling er berettiget til at være omfattet af den særlige støtte. Hensigten er at sikre, at der kun foretages en løbetidsforlængelse af lån, hvor der kan opnås en ydelsesletelse. De samlede tilladelser skal holdes inden for en samlet ydelsesletelse på 80 mio. kr.

Det bemærkes, at eksisterende fastforrentede realkreditlån forudsættes at være konverteret til realkreditlån med rentetilpasning i forbindelse med den tvangskonvertering, som forventes gennemført i første halvdel af 2000, som følge af lov nr. 1086 af 29. december 1999.

Der kan optages nye realkreditlån efter by- og boligministerens nærmere bestemmelse. Det er en forudsætning, at et realkreditinstitut vil være villig til at yde det nye lån. Det er hensigten at fastsætte lånetypen uændret i forhold til den lånetype, som er fastlagt for det indestående lån, dog med en løbetid på 30 år. Lånet kan ydes med et provenu, der svarer til hel eller delvis indfrielse af restgælden på indestående lån med tillæg af de i forbindelse med omprioriteringen forbundne udgifter. Det bemærkes, at boligafdelinger, der tidligere efter ansøgning har fået foretaget omprioritering som følge af økonomiske eller sociale problemer i afdelingen, også kan være omfattet af den nye omprioriteringsordning.

Offentlige garantier m.v. på de indfrieede lån overføres til det nye lån med samme procentsats, svarende til de regler, der gælder i forbindelse med konvertering. Staten garanterer endvidere for tinglysning af pantebrevet.

I § 96 c foreslås, at låntagers betaling nedsættes med den fulde besparelse i ydelsen som følge af løbetidsforlængelsen. Låntagers betaling reguleres herefter efter de hidtil gældende regler, dvs. for rentesikringsbærende lån med udgangspunkt i en uændret basisrentebetaling. Som følge af risiko for løbende rentændring ved optagelse af nominallån med rentetil-

pasning reguleres låntagers betaling i dette tilfælde, indtil den svarer til den ydelse, der på omprioriterings-tidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

Den løbende støtte udgør efter de gældende regler fortsat forskellen mellem ydelsen på det lån, der optages og låntagers betaling. Optages realkreditlån med rentetilpasning skal likvide midler, der eventuelt fremkommer som følge af, at låntagers betaling overstiger ydelsen på lånet, indbetales til Finansstyrelsen, indtil lånet udamortiseres. Reglerne svarer til reglerne i forbindelse med konvertering.

I § 96 d foreslås, at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, og inden for en samlet ramme på maksimalt 140 mill. kr., kan yde støtte til boligafdelinger, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende. Støtten kan anvendes til nedsættelse af huslejen, finansiering af nødvendige renoveringsarbejder, miljøforbedrende foranstaltninger samt andre særlige foranstaltninger, f. eks. imagepleje for en boligafdeling.

Landsbyggefonden udmåler huslejebidraget efter aftale og forhandling med den enkelte boligorganisation, der søger om støtte til en afdeling, og den pågældende kommune. Herunder fastsættes størrelsen af støtte til lejenedsættelse/renovering, tidsperiode, aftrapning af bidraget m.v. Det bemærkes, at det ikke er hensigten, at by- og boligministeren skal godkende de enkelte støttetilsagn.

Det bemærkes endvidere, at Landsbyggefonden som betingelse for støtte til en afdeling kan kræve, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen medvirker til løsning af afdelingens økonomiske problemer. Den endelige helhedsplan indeholder således også den endelige finansiering, som kan bestå af bidrag fra kommunen, boligorganisationen, huslejebidrag og lettelse via løbetidsforlængelse.

Skulle en afdelings økonomi forbedres eller andre forhold tale herfor, kan Landsbyggefonden helt eller delvis standse betaling til huslejenedsættelse.

I § 96 e foreslås som følge af Landsbyggefondens manglende finansieringsmulighed frem til 2004, at staten refunderer Landsbyggefondens udgifter til huslejebidrag med maksimalt 100 mio. kr. i 2001, 80 mio. kr. i 2002 og 40 mio. kr. i 2003. Der er mulighed for at overføre ubrugte midler fra et år til efterfølgende år.

Det forudsættes, at Landsbyggefondens og de enkelte boligorganisationers egen finansiering af ordningen udgør henholdsvis 40 mio. kr., 60 mio. kr., og 100 mio. kr. i perioden 2001-2003. Af hensyn til den usikkerhed, der er omkring størrelsen af de fremtidige indbetalinger til Landsbyggefonden, kan det ikke ude-

## F. t. l. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

lukkes, at sektoren i en periode ikke er i stand til at honorere de nævnte økonomiske krav.

Det foreslås derfor, at staten kan yde lån til fonden til dækning af en eventuel restfinansiering. Det forudsættes, at betingelserne for lån fastsættes således, at der sikres udgiftsneutralitet for staten, og at fonden afvikler lånet i takt med, at fondens økonomi tillader det.

I § 96 f foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud, lån eller garanti for lån eller for lejetab til almene boligafdelinger, som har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter som omhandlet i § 96 a. Bestemmelsen svarer hovedsageligt til bestemmelsen, der i dag er fastsat i §§ 97-98 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvor kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garanti for realkreditlån til økonomisk betrængte almene boligafdelinger.

I § 96 g foreslås, at Landsbyggefonden selv fastsætter nærmere regler om ansøgningsprocedure, udvælgelse m.v., samt at disse regler godkendes af by- og boligministeren.

Endvidere foreslås, at Landsbyggefonden fastsætter nærmere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af huslejebidrag, herunder regler om afrapning m.v. Reglerne godkendes af by- og boligministeren. Det er hensigten at godkende regler, der ligger i forlængelse af reglerne for ydelse af huslejesikring i henhold til lov om omprioritering af visse almennyttige boligafdelinger.

## Til nr. 6

I § 102 foreslås, at by- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om omprioritering efter §§ 96 b og 96 c.

Gennemførelse af låneomlægningen vil foregå i tæt samarbejde med Finansstyrelsen og realkreditinstitutterne.

## Til nr. 7

Med bestemmelsen foreslås det, at tilsidesættelse af kommunens anvisningsret kan straffes med bøde eller hæfte. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 2, nr. 3.

## Til nr. 8 og 10

Hvis ejendommen (projektet) på tilsagnstidspunktet omfatter 10 eller flere boliger, skal kommunalbestyrelsen ifølge forslaget stille som vilkår for tilsagnet om støtte eller garanti, at foreningen stiller boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen. Boligerne skal anvendes til løsning af påtrængende boligsociale problemer, herunder at opnå en mere afbalanceret bebo-

ersammensætning, og kommunalbestyrelsen kan enten udleje den brugsret, som er knyttet til andelen, eller sælge andelen til husstande, der har det nævnte boligsociale behov.

Det foreslås videre, at andelsboligforeningen skal stille hver 10. bolig til rådighed for kommunalbestyrelsen. Har foreningen eksempelvis 20 boliger, skal kommunalbestyrelsen kunne råde over 2 boliger i foreningen. Er der derimod kun 10-19 boliger i foreningen kan kommunalbestyrelsen højst råde over 1 bolig til anvisning. Når grænsen for anvisning er nået, kan kommunalbestyrelsen ikke på ny foretage anvisning, før en af de anviste husstande er fraflyttet foreningen. Ved »de anviste husstande« forstår både de, som bor til leje hos kommunalbestyrelsen og de, som køber andelen af kommunalbestyrelsen.

Det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte de nærmere procedureregler. Er der tale om et nybyggeri eller et ombygningsprojekt, indeholdende 10 eller flere boliger, er det hensigten, at kommunalbestyrelsen samtidig med tilsagnet om støtte eller garanti skal kunne gøre sin dispositionsret gældende i relation til boliger, hvor der på tilsagnstidspunktet ikke foreligger bindende købstilbud fra kommende andelshavere. Har kommunalbestyrelsen ikke benyttet sin dispositionsret i forbindelse med tilsagnet, vil kommunalbestyrelsen kunne gøre den gældende, hvis der inden byggeriets overgang fra anlæg til drift fremkommer ledige andele, f.eks. fordi kommende andelshavere træder tilbage fra købetilbuddet. Har kommunalbestyrelsen ikke benyttet sin dispositionsret inden byggeriets overgang fra anlæg til drift, er det hensigten, at den første bolig, der videresælges, skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Har kommunalbestyrelsen derimod benyttet sin dispositionsret inden byggeriets overgang fra anlæg til drift, er det hensigten, at den 10. bolig, der videresælges, skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Kommunestyrelsen kan højst råde over hver 10. ledige bolig, dog således at der samlet højst kan være boligsocial anvisning til 10 pct. af foreningens boliger.

Er der tale om erhvervelse af en eksisterende ejendom, indeholdende 10 eller flere boliger, er det hensigten, at kommunalbestyrelsen samtidig med tilsagnet om garanti skal kunne disponere over hver 10. ledige boliger. Kommunalebestyrelsen vil herefter kunne disponere over den 10. bolig, der herefter bliver ledig. Har kommunalbestyrelsen ikke benyttet sin dispositionsret i forbindelse med tilsagnet om garanti, er det hensigten, at den første bolig, der kommer til salg, skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen.



Det er endvidere hensigten, at kommunalbestyrelsen, hvis den afslår tilbuddet om køb af en bolig, skal have tilbudt den næste ledige bolig.

Det foreslås, at kommunens anvisningsret skal fremgå af foreningens vedtægter.

De nærmere regler for forholdet mellem kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningen vil blive indeholdt i lov nr. 164 af 9. marts 1998 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Der henvises til forslaget § 2. Det bemærkes, at reglerne i kapitel II i loven i dag finder anvendelsen på støttede og ustøttede private andelsboliger. De under § 2, nr. 2, foreslåede bestemmelser i §§ 7 d – 7 h finder således anvendelse.

Til nr. 9 og 13

Der er tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 11 og 12

Det foreslås, at staten i forbindelse med tilladelse til omprioritering, og mere generelt i forbindelse med påbud af konvertering af indestående realkreditlån, garanterer for tinglysning af pantebrevet i perioden, indtil pantebrevet bliver tinglyst.

#### Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at andelsboligforeningen ikke skal være forpligtet til at yde garanti, når der er tale om overdragelser omfattet af forslaget § 7 e og § 7 g.

Andelsboligforeningen er efter de gældende regler forpligtet til at yde garanti for en del af et lån i et pengeinstitut til finansiering af andelen, når en erhverver forlanger det.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke har behov for garantien i forbindelse med købet af andelen. Den erhverver, som kommunalbestyrelsen eventuelt videreoverdrager til, har mulighed for at få kommunen til at stille garanti for et lån i et pengeinstitut, jf. den foreslåede § 7 g.

Til nr. 2

Det foreslås i § 7 c, stk. 1, at kommunalbestyrelsen får adgang til at løse påtrængende boligsociale problemer, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, ved at kommunalbestyrelsen får mulighed for at indgå aftale med en privat andelsboligforening om boligsocial anvisning.

Den personkreds, der omfattes af den boligsociale anvisning, er den samme, som er omfattet af den kommunale anvisning efter § 59, stk. 1 og 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

hvilket vil sige, at der normalt skal foreligge en akut bolignød for de pågældende. Personkredsen er dermed afgrænset på samme måde som for de støttede og ustøttede andelsboliger, jf. ovenfor under bemærkningerne til nr. 8 og 10.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan indtræde som andelshaver, hvis en andelsboligforening på *fri-villig* basis træffer beslutning om at tilbyde kommunalbestyrelsen anvisningsret til en del af foreningens boliger. Det er efter forslaget således op til den enkelte andelsboligforening at beslutte, om foreningen vil stille boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver.

Bestemmelsen åbner mulighed for, at både eksisterende andelsboligforeninger og traditionelle andelsboligforeninger under stiftelse kan tilbyde en kommunalbestyrelse anvisningsret til nogle af foreningens boliger.

Forslaget giver endvidere mulighed for, at andelsboligforeninger, som har givet en kommunalbestyrelse adgang til at købe en andel efter § 2, stk. 6, kan træffe beslutning om, at kommunalbestyrelsen fortsat kan råde over boligen, selv om denne bliver ledig. Efter § 2, stk. 6, har en kommunalbestyrelse i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom mulighed for at købe andele med brugsret til beboelseslejligheder, hvor der bor lejere, som ikke ønsker at indtræde som medlem af andelsboligforeningen. Når lejemålet ophører, skal kommunalbestyrelsen efter de gældende regler sælge andelen.

Når kommunalbestyrelsen har erhvervet en andel, kan kommunalbestyrelsen enten beholde andelen eller sælge den videre.

Beholder kommunalbestyrelsen andelen, skal den leje boligen ud. Kommunalbestyrelsen bliver udlejer i forhold til den husstand, som lejer boligen. Udlejningen, herunder lejefastsættelsen, skal ske efter lejelovgivningens regler, og husstanden har mulighed for at få boligstøtte, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Benytter kommunalbestyrelsen sin anvisningsret til at indstille en køber til andelen, skal kommunalbestyrelsen sørge for at sælge den. Andelen vil som udgangspunkt kunne sælges videre til samme pris og på samme vilkår, som kommunalbestyrelsen selv har erhvervet andelen til. Afholdes der generalforsamling i perioden mellem kommunalbestyrelsens erhvervelse af andelen og videresalget, kan der imidlertid på generalforsamlingen være fastsat en anden andelsværdi end den, kommunalbestyrelsen har erhvervet andelen til. Det bemærkes endvidere, at kommunalbestyrelsen ikke kan sælge andelen til en pris, der er lavere end

den aktuelle markedspris. Dette følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger, hvorefter en kommune er forpligtet til at afhænde sine aktiver til markedsprisen, medmindre der er hjemmel i lovgivningen til at yde støtte til modtageren af aktivet. Om prisfastsættelse af andelen i forhold til kommunalbestyrelsen henvises til bemærkningerne til forslagens § 7 e.

I stk. 2 er det anført, hvad der forstås ved, at kommunalbestyrelsen opnår anvisningsret, nemlig at kommunalbestyrelsen uanset vedtægtens regler om overdragelse skal have tilbudt de andelsboliger, som er omfattet af aftalen om anvisningsret, og herefter kan enten videregælde eller udleje disse.

I § 7 c, stk. 3, foreslås, at beslutning om anvisningsret kan træffes af generalforsamlingen på grundlag af de regler, som foreningen har vedtaget for vedtægtsændringer. Herved undgås tvivl om, hvorledes en forening kan træffe en lovlige beslutning om kommunal anvisning. I mange foreninger vil beslutningen i henhold til vedtægterne skulle træffes af en generalforsamling med kvalificeret flertal.

For at undgå at der løbende skal indkaldes til generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om at tilbyde at stille andelsboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen, er det foreslået, at generalforsamlingen skal træffe beslutning om, hvor mange boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og for hvilken periode anvisningen gælder. I denne forbindelse kan det besluttes, at aftalen gælder indtil videre.

Beslutningen om at tilbyde kommunalbestyrelsen anvisningsret til en del af boligerne er bindende både for nuværende og kommende andelshavere.

Kommunalbestyrelsens råden over andelsboliger til anvisning kan endvidere indebære en tilsidesættelse af foreningsvedtægten. Som eksempler på typiske vedtægtsbestemmelser, som ikke skal gælde, kan nævnes regler om, at en andelshaver kun kan erhverve én andel, at andelshaveren har pligt til at bebo boligen samt regler om, hvem andelen kan overdrages til.

Det foreslås derfor, at andelsboligforeningen kan træffe en beslutning om at tilbyde kommunalbestyrelsen anvisningsret, uanset om det konkret måtte stride mod vedtægtsbestemmelser.

Det bemærkes, at forslagens § 7 c alene vedrører frivilligt aftalt anvisningsret, hvorimod forslagens §§ 7 d til h også omfatter anvisningsret efter § 160 b eller § 160 n i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Efter § 7 d er der visse overdragelser af andele, som ikke tælles med ved opgørelsen af kommunalbestyrelsens anvisningsret. En boligsøgende kan have opnået

et retsbeskyttet krav på at købe en bestemt bolig i foreningen. Et sådant krav kan f.eks. være opstået ved, at andelshaveren og den boligsøgende inden for rammerne af andelsboligforenings vedtægter har indgået en aftale om overdragelse af andelshaverens bolig, eller ved at andelshaveren har rådet over boligen ved testamente. Har et husstandsmedlem efter foreningsvedtægten mulighed for at overtage andelen, skal en sådan overdragelse endvidere respekteres af kommunalbestyrelsen. En andelshavers adgang til at bytte bolig kan heller ikke tilsidesættes. Indtræder en af disse situationer, skal kommunalbestyrelsen tilbydes den efterfølgende bolig, som skal overdrages i foreningen.

Efter § 7 e skal andelshaveren tilbyde kommunalbestyrelsen andelen til den samme pris og på de samme vilkår, som andelshaveren ville kunne opnå ved salg til anden side.

Overdragelsessummen opgøres under iagttagelse af reglerne i lovens § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser herom. Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver i støttede eller ustøttede andelsboligforeninger, hvor der er ledige boliger ved byggeriets overgang fra anlæg til drift, fastsættes andelens værdi dog på baggrund af byggeriets endelige anskaffelsessum. Til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af markedsprisen, det vil sige den pris, som andelshaveren vil kunne opnå ved salg til anden side, vil kunne indgå et aktuelt købstilbud fra en tredjemand, men i mangel heraf eller såfremt kommunalbestyrelsen ønsker yderligere dokumentation for markedsprisen, kan der indhentes en vurdering fra en ejendomsmægler, der er valuar. Det vil være den af parterne, det vil sige andelshaveren eller kommunalbestyrelsen, som finder, at der er behov for en ejendomsmæglervurdering, som må afholde udgifterne hertil. Herudover åbner bestemmelsen mulighed for, at der til brug ved vurderingen kan indhentes oplysninger om henholdsvis maksimalpriser og faktiske overdragelsessummer på de seneste overdragelser i foreningen hos bestyrelsen.

Har andelshaveren afholdt udgifter til ejendomsmægler, annoncer m.v. med henblik på at sælge andelen, inden andelshaveren får oplysning om, at andelen er omfattet af kommunalbestyrelsens anvisningsret, skal kommunalbestyrelsen betale disse, medmindre udgifterne må anses for urimelige.

Kommunalbestyrelsen kan ikke forlange, at andelsboligforeningen skal stille garanti efter § 5, stk. 12, jf. bemærkningerne til nr. 1.

Det foreslås i § 7 f, stk. 1 og 2, at indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, så indebærer det, at kommunalbestyrelsen får de samme rettigheder og forpligtelser, som de øvrige andelshavere. Det vil ek-

sempelvis være kommunalbestyrelsen, som betaler boligafgiften og har stemmeretten på generalforsamlingen. Kommunalbestyrelsen kan som udgangspunkt ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer, f.eks. gennem en begrænsning af hæftelsen set i forhold til de andre andelshavere. Er der eksempelvis en andelshaver, som ikke betaler sin boligafgift, hæfter kommunalbestyrelsen på lige fod med de øvrige andelshavere over for de eventuelle kreditorer, der som følge heraf ikke får betalt deres tilgodehavende.

I § 7 f, stk. 1, foreslås dog sat en øvre grænse for kommunalbestyrelsens hæftelse, når kommunalbestyrelsen erhverver en andel som følge af reglerne om kommunal anvisningsret til private andelsboliger. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen uanset modstående vedtægtsbestemmelser ikke kan forpligtes til at påtage sig personlig og solidarisk hæftelse for lån, som ligger ud over de lånegrænser, som gælder ved ydelse af realkreditlån. Efter de gældende regler kan ydes lån op til 80 pct. af ejendommens værdi. Baggrunden for bestemmelsen er, at de fleste vedtægter indeholder bestemmelser om, at andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for lån i realkreditinstitutter og pengeinstitutter, hvis kreditor tager forbehold herom. Den foreslåede bestemmelse omfatter alle former for lån, dvs. realkreditlån, lån i pengeinstitutter og andre lån. Hvis andelsboligforeningen optager sådanne lån, så hæfter kommunalbestyrelsen kun begrænset for disse, dvs. med indskuddet.

Den foreslåede bestemmelse kan indebære en forøgelse af de øvrige andelshaveres risiko, set i forhold til hvis andelshaveren var en fysisk person, men foreningen vil være bekendt hermed ved indgåelse af aftale om anvisning med kommunalbestyrelsen. Andelsboligforeningen må være opmærksom på, om en sådan aftale kan komme i strid låneaftaler indgået af foreningen.

Der kan være forpligtelser i en andelsboligforening, som en kommunalbestyrelse ikke har mulighed for at opfylde. Det kan f.eks. være aftalt, at den løbende vedligeholdelse af fællesarealer hviler på de enkelte andelshavere på skift, eller at vedligeholdelsesarbejder m.v. udføres af foreningens medlemmer på særlige arbejdsdage. Kommunalbestyrelsen kan i stedet for at udføre disse opgaver blive pålagt at betale et rimeligt beløb til foreningen.

Kommunalbestyrelsen har uanset modstående vedtægtsbestemmelser ret til at udleje boligen. Dette gælder dog ikke, hvis andelsboligforeningen har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til den pågældende lejer. Andelsboligforeningen kan kun afvise en lejer på et sagligt grundlag og kun, hvis der er en væ-

sentlig og konkret grund til at modsætte sig udlejningen, f.eks. fordi der er en konkret begrundet formodning om, at den pågældende lejer vil være årsag til husordenssager. Om foreningens godkendelse af en køber, se bemærkningerne til § 7 g.

I § 7 f, stk. 3, foreslås, at kommunalbestyrelsens indtræden som andelshaver ikke tæller med, når beboernes tilslutning til andelsboligforeningen i forbindelse med stiftelsen af foreningen opgøres. Alt efter om der er tale om en frivillig overdragelse eller en overdragelse som følge af tilbudspligtsreglerne i lejeloven kræves tilslutning fra henholdsvis mindst 1/3 eller 1/2 af ejendommens lejere til at indtræde som medlemmer af foreningen ved etableringen.

Det fremgår af den foreslåede § 7 g, at kommunalbestyrelsens videresalg af andelen er omfattet af andelsboliglovens almindelige regler og vedtægtsbestemmelser. Det følger heraf, at lovens §§ 5 og 6 finder anvendelse ved overdragelsen, herunder reglen om at erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen. Om bestyrelsens godkendelse af erhververen bemærkes, at foreningen kun kan afvise en erhverver på et sagligt grundlag, fx fordi der er en konkret begrundet formodning om, at den pågældende vil påføre foreningen tab. Dog finder andelsboliglovens § 5, stk. 12, om andelsboligforeningens garantistillelse ikke anvendelse.

Efter § 7 g kan kommunalbestyrelsen, når andelen sælges med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver, tilbyde at yde garanti for lån i pengeinstitut til finansiering af andelen. Garantien skal dække hele lånet, det vil sige erhververens betaling for værdien af andelen i foreningens formue, værdien af individuelle forbedringer i boligen samt køb af inventar m.v. I tilfælde af at andelshaveren misligholder låneaftalen, kan kommunalbestyrelsens garantiforpligtelse blive aktuel. Kommunalbestyrelsen har bortset fra en konkurssituation - ingen særlige muligheder for at få sit krav indfriet gennem salg af andelen, men må afvente et frivilligt salg. Efter § 6, stk. 7, indbetales overdragelsessummen til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

Efter § 7 h, skal bestyrelsen for andelsboligforeningen underrette kommunalbestyrelsen, når bestyrelsen bliver bekendt med, at en andel skal sælges. Det kan ikke præcist angives, hvornår en bestyrelse bliver bekendt med, at en andel skal sælges, dog sker det senest, når en salgsaftale i henhold til lovens § 6, stk. 2 og 3, forelægges bestyrelsen til godkendelse, og 2 ugers-fristen regnes derfor senest fra dette tidspunkt. Andelsboligforeningens bestyrelse kan imidlertid

også blive bekendt hermed på tidligere tidspunkt, enten ved at den får en meddelelse herom eller på anden måde.

Pligten til at underrette kommunalbestyrelsen påhviler foreningens bestyrelse. Som følge af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om, at overdragelser skal godkendes af bestyrelsen, har bestyrelsen de oplysninger, som er nødvendige for at vurdere, hvornår der er tale om overdragelse af en andel, som efter aftalen mellem kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningen skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Underretningen skal af bestyrelsen være indgivet senest 2 uger efter, at bestyrelsen er blevet bekendt med, at andelen skal sælges. Overholder bestyrelsen ikke fristen, kan andelshaveren sælge andelen til anden side, og bestyrelsen risikerer at ifalde strafansvar.

Underretningen skal indeholde de oplysninger, som også ellers skal udleveres til erhververen, herunder andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Kommunalbestyrelsen må herefter på baggrund af en vurdering af behovet for boliger til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, beslutte, om kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde ønsker at gøre brug af anvisningsretten. Kommunalbestyrelsen meddeler foreningen og andelshaveren sin beslutning. Afslår kommunalbestyrelsen tilbudet om køb af en bolig, skal andelsboligforeningen først igen tilbyde kommunalbestyrelsen en bolig, når der efter aftalen med andelsboligforeningen, igen skal sendes tilbud til kommunalbestyrelsen.

Andelshaveren er først bundet af sit tilbud om salg til kommunalbestyrelsen, når andelshaveren har underskrevet en salgsaftale. Såfremt andelshaveren fortryder sit tilbud om salg, skal foreningen tilbyde kommunalbestyrelsen den næste bolig, som skal sælges.

Det foreslås i § 7 h, stk. 2, at kommunalbestyrelsen inden 2 uger efter, at boligen er blevet anmeldt skriftligt, skal meddele foreningen, om kommunalbestyrelsen ønsker at anvende boligen til anvisning. Reagerer kommunalbestyrelsen ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren sælge andelen til anden side. Kommunalbestyrelsens anvisningsret indtræder så næste gang, den skulle efter aftalen.

#### Til nr. 3

Hvis en andelshaver tilsidesætter den aftale, som efter forslaget § 7 c er indgået med en kommune om

anvisningsret og sælger andelen til tredjemand, kan andelshaveren straffes med bøde eller hæfte.

Det samme gælder den andelsboligforening, som tilsidesætter underretningspligten til kommunalbestyrelsen efter forslaget § 7 h.

Da det efter bestemmelserne er bestyrelsen, som har forpligtelserne til at foretage underretning m.v., vil det være medlemmerne af bestyrelsen, som vil kunne ifalde straf efter bestemmelsen.

#### Til § 3

##### Til nr. 1 og 2

Det foreslås, at der skal gælde samme regler for lejere, som anvises efter reglerne i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, for at opnå lån til forudbetaling af leje, depositum eller lignende, som gælder for anviste lejere efter lov om kommunal anvisningsret. Bestemmelserne indebærer, at lejeren kan opnå lån til betaling af sådanne betalinger inden for et beløb, der ikke kan overstige 6 måneders leje.

#### Til § 4

##### Til nr. 1

Efter § 15 i lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven) kan Udlændingestyrelsen indgå forskellige nærmere bestemte aftaler på vegne af kommunalbestyrelsen og for dennes regning med henblik på at anvise boliger til flygtninge. Disse muligheder svarer til de muligheder, som kommunalbestyrelsen har for at erhverve og anvise boliger i den almene og private boligsektor efter den gældende lovgivning.

Efter den gældende bestemmelse i integrationslovens § 15, stk. 1, nr. 4, kan Udlændingestyrelsen på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning indgå aftaler om, at indtil hver fjerde ledige bolig skal anvises af en almen boligorganisation efter særlige sociale kriterier, jf. § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Som følge af den foreslåede ændring af § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås bestemmelsen i § 15, stk. 1, nr. 4, ophævet. Den ny affattelse af § 15, stk. 1, nr. 4, er en følge af lovforslagets § 1, nr. 8 og 10.

Forslaget indebærer, at hvis kommunalbestyrelsen ikke inden 3 måneder efter, at integrationsansvaret er overgået til kommunalbestyrelsen, anviser boliger til de flygtninge, som Udlændingestyrelsen har visiteret til kommunen, kan Udlændingestyrelsen med henblik

på at anvise boliger til de pågældende på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning indgå aftale om anvendelse af de boliger, som en andelsboligforening skal stille til rådighed for kommunalbestyrelsen i medfør af § 160 b, stk. 4, eller § 160 n, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Det drejer sig om de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har betinget et tilsagn om ydelsesstøtte til opførelsen af andelsboliger eller et tilsagn om ydelse af garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger af, at andelsboligforeningen stiller boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

Da formålet med indsættelsen af 160 b, stk. 4, og § 160 n, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. blandt andet er at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, kan Udlændingestyrelsen ikke indgå en aftale med en andelsboligforening på kommunens vegne, hvis indgåelse af aftalen modvirker dette formål.

Til nr. 2 og 3

Forslagene er lovtekniske ændringer som følge af forslagets § 4, nr. 4.

Til nr. 4

Forslaget er en følge af forslagets § 2, nr. 2, om indsættelse af § 7 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ifølge forslaget til § 7 c kan kommunalbestyrelsen indgå aftale med en privat andelsboligforening om an-

visningsret til boliger i foreningen med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

Den foreslåede indsættelse af § 15, stk. 1, nr. 7, i integrationsloven indebærer, at hvis kommunalbestyrelsen ikke inden 3 måneder efter, at integrationsansvaret er overgået til kommunalbestyrelsen, anviser boliger til de flygtninge, som Udlændingestyrelsen har visiteret til kommunen, kan Udlændingestyrelsen med henblik på at anvise boliger til de pågældende på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning indgå aftale med en privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen.

Da formålet med indsættelsen af § 7 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber blandt andet er at give kommunerne mulighed for en mere afbalanceret fordeling af boligsøgende, kan Udlændingestyrelsen ikke indgå en aftale med en andelsboligforening på kommunens vegne, hvis indgåelse af aftalen modvirker en afbalanceret beboersammensætning.

Til nr. 5

Forslaget er en konsekvens af forslaget til § 4, nr. 1, og indebærer, at Udlændingestyrelsen alene kan indgå aftale med en andelsboligforening i det omfang, kommunalbestyrelsen ikke har indgået en sådan aftale

*Til § 5*

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

## Bilag 1

## Gældende formulering

*Stk. 2.* Dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dets afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, til finansiering af nyt boligbyggeri, til modernisering af boligorganisationens afdelinger og i særlige tilfælde til finansiering af edb-udstyr og administrationsejendom for boligorganisationen. Endvidere kan dispositionsfonden anvendes til at indløse garantibeviser i almene garantiorganisationer.

§ 29. Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Undtaget herfra er dog pantebreve til Landsbyggefonden samt pantebreve, der udstedes i forbindelse med:

- 1) Ejendoms erhvervelse.
- 2) Optagelse af byggelån.
- 3) Endelig prioritering af nyopførte ejendomme.
- 4) Konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring i medfør af tidligere love om boligbyggeri, hvor udstedelse af pantebreve kun kan ske med by- og boligministerens godkendelse.

## Lovforslaget

## § 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 102 af 17. februar 1999, som ændret ved § 1 i lov nr. 935 af 20. december 1999, og § 1 i lov nr. 1986 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »nyt boligbyggeri,«: »i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger,«.

2. I § 29, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »konvertering«: »eller omprioritering«.

*Gældende formulering*

§ 60. Har kommunalbestyrelsen truffet bestemmelse om anvisning af minimum 1/8 af de ledige familieboliger efter reglerne i § 59, stk. 1, eller er der indgået aftale om anvisning af minimum 1/8 af de ledige boliger efter reglerne i § 59, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation aftale, at indtil ¼ af de ledige boliger skal anvises af boligorganisationen efter særlige sociale kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. De aftalte kriterier offentliggøres af kommunalbestyrelsen.

§ 78. Fondens midler tilvejebringes ved indbetalinger fra de almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i henhold til §§ 79-80 d.

*Lovforslaget***3. § 60** affattes således:

»§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 90 pct. af de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen. Mindst hver 10. ledige familiebolig i boligafdelingen skal udlejes efter § 51, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 2. Aftaler efter stk. 1, 1. pkt., tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen enige, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4 års-perioden.

Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer By- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.«

4. I § 78 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Fonden kan med by- og boligministerens tilladelse optage statslån til dækning af fondens forpligtelser i henhold til § 96 d, stk. 1.«

5. Efter § 96 indsættes:

»Særlig støtte til visse almene boligområder

§ 96 a. Tilladelse til omprioritering efter § 96 b, stk. 1, og huslejebidrag efter § 96 d, stk. 1, kan gives til almene boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

*Stk. 2.* Boligorganisationens ansøgning om omprioritering og huslejebidrag fremsendes til Landsbyggefonden. Der skal foreligge tilslutning fra kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori den almene boligafdeling er beliggende. Til brug for Landsbyggefondens indstilling om omprioritering og beslutning om huslejebidrag skal boligorganisationen og kommunen udarbejde en helhedsplan for, hvorledes afdelingens problemer vil kunne afhjælpes.

**§ 96 b.** By- og boligministeren kan efter indstilling fra Landsbyggefonden, og inden for en samlet ramme for den årlige ydelsesreduktion som følge af omprioritering på 80 mill. kr., tillade, at en almen boligafdeling, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, jf. § 96 a, stk. 1, foretager omprioritering af indestående realkreditlån, hvortil der ydes eller har været ydet rentesikring eller ydelsessikring, samt lån, hvortil der alene ydes en garanti. Løbetiden kan maksimalt forlænges til 35 år.

*Stk. 2.* Omprioriteringslånet kan ydes med et provenu, der svarer til hel eller delvis indfrielse af restgælden på indestående lån med tillæg af de i forbindelse med omprioriteringen forbundne udgifter. Ved omprioriteringen må låntager ikke opnå et kontantprovenu.

*Stk. 3.* § 179, stk. 7, 1. - 3. pkt., og stk. 8, finder tilsvarende anvendelse.

**§ 96 c.** Efter omprioriteringen nedsættes låntagers betaling med forskellen mellem ydelsen på det indfrieede lån og ydelsen på det lån, der optages. Låntagers betaling reguleres herefter som hidtil, jf. dog stk. 2. § 179, stk. 4, 2.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Optages lån med rentetilpasning, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på omprioriteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

*Stk. 3.* Efter omprioritering videreføres den løbende støtte, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på det lån, der optages, jf. dog stk. 2. Likvide midler, der indtil lånets udamortisering fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 2, indbetales til Finansstyrelsen.



*Gældende formulering**Lovforslaget*

**§ 96 d.** Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, og inden for en samlet ramme på maksimalt 140 mill. kr. årligt, yde støtte i form af huslejebidrag til almene boligafdelinger, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, jf. § 96 a, stk. 1. Støtten kan anvendes til nedsættelse af huslejen, finansiering af nødvendige renoveringsarbejder, miljøforbedrende foranstaltninger og andre særlige foranstaltninger.

*Stk. 2.* Huslejebidrag ydes som en løbende driftsstøtte, der fastsættes som et årligt kronebeløb pr. m<sup>2</sup>. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvis bringe betaling af huslejebidrag til ophør.

*Stk. 3.* § 96 finder tilsvarende anvendelse.

**§ 96 e.** Staten refunderer Landsbyggefondens udgifter til huslejebidrag med maksimalt 100 mio. kr. i 2001, 80 mio. kr. i 2002 og 40 mio. kr. i 2003. I det omfang statens refusion i det enkelte år udgør et mindre beløb, kan det ikke anvendte beløb overføres til det næstfølgende år, herunder kan beløb, der ikke anvendes i 2003, overføres til 2004.

*Stk. 2.* Staten kan yde lån til Landsbyggefonden til dækning af fondens forpligtelser i henhold til § 96 d, stk. 1. Lånet afvikles efter by- og boligministerens nærmere bestemmelse i takt med fondens muligheder for at afvikle lånet.

**§ 96 f.** Kommunalbestyrelsen kan yde tilskud, lån eller garanti for lån eller for lejetab til almene boligafdelinger, der har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, som anført i § 96 a, stk. 1.

*Stk. 2.* For lån efter stk. 1, fastsætter kommunalbestyrelsen lånenes forrentnings- og afdragsvilkår, herunder om betaling af rente og afdrag først skal påbegyndes på et nærmere fastsat senere tidspunkt og under nærmere angivne forudsætninger. Kommunalbestyrelsen kan udskyde spørgsmålet om påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling til afgørelse på et senere tidspunkt. Lån kan ydes enten til Landsbyggefonden til videre udlån til almene boligafdelinger eller direkte til boligafdelingerne. Kommunale lån til Landsbyggefonden afdrages før Landsbyggefondens lån.

## Gældende formulering

## Lovforslaget

§ 102. By- og boligministeren fastsætter nærmere regler for Landsbyggefondens tildeling af ydelsesstøtte efter § 89 b, ydelse af tilskud efter §§ 91-96, samt for tildeling af ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større renovering m.v. efter § 100.

§ 160 a. Støttede private andelsboliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber og anses ikke som almene boliger.

§ 160 m. Ustøttede private andelsboliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og 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 og 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 beboelsejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne indrettes som bofællesskaber, forudsat at der sker en tilvækst af boenheder.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen fastsætter vilkårene for tilskud.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan betinge støtte af, at Landsbyggefonden, boligorganisationen og en eventuel forretningsførerorganisation medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer, herunder at boligorganisationen anvender midler, der i henhold til § 87 er til dens rådighed.

§ 96 g. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i § 96 a, herunder om ansøgningsproceduren. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter endvidere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af huslejebidrag efter § 96 d. Reglerne godkendes af by- og boligministeren.

6. I § 102 indsættes efter »§§ 91-96, : »og § 96 d,«, og efter 1. pkt. indsættes:

»By- og boligministeren fastsætter endvidere nærmere regler om omprioritering efter §§ 96 b, 96 c og 96 e.«.

7. I § 160 a og § 160 m indsættes efter »kapitel II«: »og § 15, stk. 2, 1. pkt., og stk. 4,«.

*Gældende formulering*

*Stk. 2.* Støtte kan gives til opførelse af indtil 750 andelsboliger i finansåret 1999. Den samlede støtte efter stk. 1 ydes efter 1999 inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove. Fordelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af by- og 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.

**§ 160 l.** By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i § 160 b, stk. 1, 2, 4 og 5, nævnte forhold.

**§ 160 n.** Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger. Etablering kan ske ved nyopførelse eller ved erhvervelse af en eksisterende ejendom med eller uden efterfølgende ombygning. Garantien dækker den del af restgælden på lånet, der har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

*Lovforslaget*

**8. I § 160 b** indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen skal, hvis ejendommen indeholder 10 eller flere boliger, betinge tilsagn om støtte af, at foreningen stiller boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning herom, skal hver 10. bolig, der bliver ledig og som søges overdraget, tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan ikke på noget tidspunkt overstige 10 pct. af foreningens samlede antal boliger. Kommunalbestyrelsens anvisningsret efter 1. pkt. skal fremgå af foreningsvedtægten.«

**9. I § 160 l** ændres »§ 160 b, stk. 1, 2, 4 og 5« til: »§ 160 b, stk. 1, 2, og 4-6«.

*Gældende formulering*

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gives til andelsboligforeninger, som er stiftet eller er under stiftelse. Endvidere kan kommunalbestyrelsens tilsagn gives til personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at etablere andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening enten ved nyopførelse eller ved erhvervelse af en eksisterende ejendom, der ikke anvendes til beboelse, med efterfølgende ombygning til andelsboliger.

**§ 179.** By- og boligministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelses-sikring eller ydelsesstøtte i henhold til nærværende lov, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov. Ved konvertering optages realkreditlån med eller uden rentetilpasning efter by- og boligministerens nærmere bestemmelse.

*Stk. 2.* Konvertering af nominallån med støtte efter § 91, stk. 2, foretages efter forhandling med Landsbyggefonden.

*Stk. 3.* Ved en konvertering må låntager ikke opnå et kontantprovenu. Ved en konvertering kan låntager ikke optage lån med en løbetid, som overstiger restløbetiden på det indfrieede lån.

*Stk. 4.* Efter en konvertering videreføres reguleringen af beboerbetalinger efter de hidtil gældende regler, jf. dog stk. 5. Låntagers betaling på lån, hvortil der ydes rentesikring, beregnes på grundlag af den basisrente, som er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af rentesikringen til det indfrieede lån. Basisrenten forhøjes efter reglerne i kapitel VII i lov bekendtgørelse nr. 432 af 13. juli 1982 af lov om boligbyggeri.

*Lovforslaget*

**10. I § 160 n indsættes som stykke 3:**

»*Stk. 3.* Ved tilsagn efter stk. 1, 1. pkt., finder bestemmelserne i § 160 b, stk. 4, tilsvarende anvendelse.«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

*Stk. 5.* For fastforrentede lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring, samt for nominallån efter § 91, stk. 2, og § 100, stk. 2, hvortil der ydes ydelsesstøtte, der konverteres til nominallån med rentetilpasning, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den laveste af enten ydelsen på det indfrieede lån eller den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

*Stk. 6.* Efter en konvertering videreføres den løbende støtte efter de gældende regler, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på det lån, der optages, jf. dog stk. 5. Likvide midler, der indtil lånets udamortisering fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 5, indbetales til Finansstyrelsen med undtagelse af lån efter § 91, stk. 2, jf. § 20, stk. 1, nr. 8.

*Stk. 7.* Efter en konvertering overføres statsgarantien, den kommunale og amtskommunale garanti samt alle regarantier til det lån, der optages. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af lånets restgæld, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere restgæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

*Stk. 8.* På låntagers initiativ kan konvertering af lån i de i stk. 1 nævnte boliger omfatte fastforrentede lån, hvor støtten er ophørt, lån, hvortil der ydes garanti, og ustøttede lån. By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke realkreditlån der kan optages. Stk. 3, stk. 4 og stk. 7, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 9.* By- og boligministeren kan i helt særlige tilfælde efter ansøgning fra den enkelte låntager tillade, at regulering af låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 5 nedsættes, herunder ved tilladelse til konvertering af indestående lån.

**11. I § 179 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:**

»*Stk. 8.* For lån, der konverteres efter stk. 1, garanterer staten for tinglysning af pantebrevet. Garantien gælder, så længe pantebrevet ikke er tinglyst.«

Stk. 8-11 bliver herefter stk. 9-12.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

*Stk. 10.* By- og boligministeren kan påbyde ejere som nævnt i stk. 1 at foretage konvertering af andre lån inden for en nærmere fastsat frist.

*Stk. 11.* By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-9, herunder om bemyndigelse til Finansstyrelsen til at forestå konvertering.

§ 179 a. By- og boligministeren kan påbyde, at ejere af støttede private andelsboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring eller ydelsesstøtte i henhold til nærværende lov eller tidligere boligbyggerilove. Ved konvertering optages fastforrentede realkreditlån. § 179, stk. 3, 7 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Efter en konvertering videreføres den løbende støtte efter de gældende regler, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på det lån, der optages. Låntagers betaling reguleres, indtil den svarer til de samlede ydelser på det lån, der optages, og følger herefter ydelsen på lånet. § 179, stk. 4, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 3.* Ved konvertering af støttede lån og lån, hvortil der ydes garanti, og som ikke påbydes af by- og boligministeren, finder stk. 2 og § 179, stk. 3 og stk. 7, 1.-3. pkt., tilsvarende anvendelse. By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke realkreditlån der kan optages.

*Stk. 4.* By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3, herunder om bemyndigelse til Finansstyrelsen til at forestå konvertering.

12. I § 179, stk. 11, der bliver stk. 12, ændres »stk. 1-9« til: »stk. 1-10«.

13. I § 179 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 179, stk. 3, 7 og 10« til: »§ 179, stk. 3, 7 og 11.«.

## § 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 164 af 9. marts 1998, som ændret ved § 3 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

*Gældende formulering*

*Stk. 12.* Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, der betales for andelen i foreningens formue. Garantien ydes til 60 pct. af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 15 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

*Lovforslaget*

1. I § 5, *stk. 12, 1. pkt.*, indsættes efter »bolig, kan«: », bortset fra de i §§ 7 e og 7 g nævnte tilfælde,«.

2. Efter § 7 b indsættes:

»§ 7 c. Kommunalbestyrelsen kan med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, indgå aftale med en privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen.

*Stk. 2.* Aftalt anvisningsret indebærer, at andelsboliger, der er omfattet af anvisningsretten og som søges overdraget, uanset modstående vedtægtsbestemmelser om overdragelse skal tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver i henhold hertil, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen kan træffe beslutning om indgåelse af aftale efter stk. 1 efter de regler, som gælder for vedtagelse af vedtægtsændringer i foreningen. Foreningen skal samtidig beslutte hvor mange boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og for hvilken periode anvisningsretten gælder.

Bilag til f. t. l. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

§ 7 d. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse i de tilfælde, hvor en person før lovens ikrafttræden har opnået et retsbeskyttet krav på at erhverve den andel og bolig, som kommunalbestyrelsen ellers ville kunne erhverve. Endvidere finder kommunalbestyrelsens anvisningsret ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte medlemsskab eller overtage en andel og bolig. Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller en lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra de boliger, som overdrages efter 1.-3. pkt.

§ 7 e. Kommunalbestyrelsen kan erhverve andelen på de samme vilkår og til samme pris, som en andelshaver lovligt ville kunne opnå ved salg til anden side. Købesummen kan fastsættes på grundlag af en vurdering fra en ejendomsrådgiver, der tillige er valuar. Foreningen skal til brug herfor oplyse overdragelsessummerne i de seneste salg i foreningen. Kommunalbestyrelsen skal godtgøre andelshaveren de udgifter, andelshaveren med rimelighed har afholdt forgæves med henblik på salg af andelen.

§ 7 f. Kommunalbestyrelsen indtræder uanset eventuelle modstående vedtægtsbestemmelser som andelshaver med samme rettigheder og pligter som andre andelshavere, idet dog kommunalbestyrelsen er berettiget til at udleje andelsboligen til en lejer på betingelse af, at andelsboligforeningen ikke har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til den pågældende lejer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke betinge sit medlemskab af andelsboligforeningen af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift eller af særstilling i forhold til de andre medlemmer af andelsboligforeningen udover det i stk. 1 nævnte. Kommunalbestyrelsen kan uanset modstående vedtægtsbestemmelser dog ikke forpligtes til at hæfte personligt og solidarisk for lån, som foreningen optager efter kommunalbestyrelsens erhvervelse af en andel, og som ligger ud over de lånegrænser, som gælder ved ydelse af lån til private andelsboligforeninger efter realkreditloven.



*Gældende formulering**Lovforslaget*

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsens andele medregnes ikke, når der i lovgivningen stilles krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

§ 7 g. Kommunalbestyrelsens eventuelle videresalg af en andelsbolig skal ske i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes almindelige regler, idet erhververen dog ikke har krav på garanti fra andelsboligforeningen, jf. § 5, stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at stille garanti for lån i et pengeinstitut til erhvervelse af andelen.

§ 7 h. Bestyrelsen for andelsboligforeningen skal underrette kommunalbestyrelsen senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget en meddelelse om eller på et andet grundlag bliver bekendt med, at en andelsbolig, der er omfattet af den kommunale anvisningsret, skal afhændes. Underretningen skal indeholde de oplysninger, som fremgår af § 6, stk. 1. Trækkes tilbudet om salg tilbage, overføres kommunalbestyrelsens anvisningsret til den næste bolig i foreningen, som skal overdrages.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal inden 2 uger efter modtagelse af den i stk. 1 nævnte underretning fra bestyrelsen give meddelelse til andelsboligforeningen og andelshaveren om, at kommunalbestyrelsen ønsker at indtræde som medlem af andelsboligforeningen. Gives sådan meddelelse ikke rettidigt, mister kommunalbestyrelsen retten til at overtage den pågældende bolig.«.

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4 eller stk. 5, straffes med bøde eller hæfte.

*Stk. 2.* Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.

3. § 15, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Det samme gælder den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens ret efter § 7 c eller tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeningen efter § 7 h. Den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en fast ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a, kan ligeledes straffes med bøde eller hæfte.«.

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 3**

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 112 af 24. februar 1999, fore- tages følgende ændringer:

**§ 64 a.** Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på personer, der af kommunalbestyrelsen er anvist en bolig i privat udlejningsbyggeri, jf. lov om kommunal anvisningsret.

**§ 64 b.** Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56, stk. 1, ydes efter ansøgning lån til forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende vedrørende en beboelseslejlighed, hvortil der er sket anvisning i medfør af bestemmelserne i lov om kommunal anvisningsret. Lån kan ikke ydes til et beløb, der overstiger et halvt års leje.

1. I **§ 64 a** indsættes efter »kommunal anvisning«: »eller i en privat andelsboligforening, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber«.

2. I **§ 64 b** indsættes efter »kommunal anvisning«: », lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber«.

**§ 4**

I lov nr. 474 af 1. juli 1998 om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), som senest ændret ved lov nr. 57 af 25. januar 2000, foretages følgende ændringer:

**§ 15.** Anviser kommunalbestyrelsen ikke inden 3 måneder, efter at ansvaret er overgået til kommunalbestyrelsen, boliger til de flygtninge, som Udlændingestyrelsen har visiteret til kommunen, kan Udlændingestyrelsen med henblik på at anvise boliger til de pågældende på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning indgå aftaler om

- 1) at erhverve, indrette eller leje ejendomme i kommunen,
- 2) at købe anvisningsret til private udlejningsejendomme i medfør af lov om kommunal anvisningsret,
- 3) at en almen boligorganisation stiller ledige familieboliger eller ledige almene ungdomsboliger til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 59, stk. 2 og 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

*Gældende formulering*

- 4) at indtil hver fjerde ledige bolig skal anvendes af en almen boligorganisation efter særlige sociale kriterier, jf. § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- 5) at indtil hver 10. ledige lejlighed i særlige private udlejningsejendomme stilles til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 53 e i lejeloven og § 63 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og
- 6) at pensionskasser stiller boliger til rådighed for Udlændingestyrelsen.

*Stk. 3.* Aftaler efter stk. 1, nr. 2-5, kan indgås, i det omfang kommunalbestyrelsen ikke har indgået aftaler med udlejer. Beslutning efter stk. 2 kan træffes i det omfang, boligorganisationen ikke allerede stiller 1/4 af de ledige almene familie- og ungdomsboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1-3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

*Lovforslaget*

1. § 15, stk. 1, nr. 4, affattes således:
  - »4) anvendelse af de boliger, som en andelsboligforening skal stille til rådighed for kommunalbestyrelsen, jf. § 160 b, stk. 4, og § 160 n, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«
2. I § 15, stk. 1, nr. 5, ændres: »boligforholdene, og« til: »boligforholdene,«.
3. I § 15, stk. 1, nr. 6, ændres: »Udlændingestyrelsen.« til: »Udlændingestyrelsen, og«.
4. I § 15, stk. 1, indsættes som nr. 7:
  - »7) at en privat andelsboligforening stiller boliger til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 7 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«.
5. I § 15, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter: »med udlejer«: »eller andelsboligforeningen«.

**§ 5**

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

## Bilag 2

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.**

Folketingsåret 1995-96:

Sp. 2909, 3182, 6156, 6450.

A 3617, B 650, 780, 1173, C 608.

Loven stadfæstet 22. maj 1996.

(Lovtidende nr. 374)

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 1571, 4879, 5005. A 1298, 1271,

B 404, C 298.

Loven stadfæstet 2. april 1997.

(Lovtidende nr. 229)

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 2227. C 73.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 969)

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 2228. B 106, C 74.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 970)

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 725, 2190, 2409. A 1254, 1218,

B 113, 143, 280, C 129.

Loven stadfæstet 23. december 1998.

(Lovtidende nr. 1001)

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 1939, 2447, 2637, 2650. A 2857, 2846,

B 290, C 277.

Loven stadfæstet 23. december 1998.

(Lovtidende nr. 1004)

Folketingsåret 1999-2000:

Sp. 607, 2226, 2334. A 1043, 1027.

C 121.

Loven stadfæstet 20. december 1999.

(Lovtidende nr. 935)

Folketingsåret 1999-2000:

Sp. 2077, 2559, 2798. A 3384, 3361.

C 297.

Loven stadfæstet 29. december 1999.

(Lovtidende nr. 1086)

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

## Folketingsåret 1978-79:

Sp. 5476, 6787, 11237, 11594.

A 2385, B 1009, C 577.

Loven stadfæstet 8. juni 1979.

(Lovtidende nr. 239).

## Folketingsåret 1980-81:

Sp. 65, 442, 1006, 1382.

A 199, B 71, C 41.

Loven stadfæstet 5. november 1980.

(Lovtidende nr. 486).

## Folketingsåret 1981-82:

Sp. 374, 674, 2905, 2959.

A 199, B 129, C 103.

Loven stadfæstet 17. marts 1982.

(Lovtidende nr. 80).

## Folketingsåret 1982-83:

Sp. 9508, 10091, 11006, 11280 (Fortryk).

Loven stadfæstet 25. maj 1983.

(Lovtidende nr. 194).

## Folketingsåret 1984-85:

Sp. 5064, 5618, 9581, 9932.

A 4037.

Loven stadfæstet 22. maj 1985.

(Lovtidende nr. 206).

## Folketingsåret 1989-90:

Sp. 72, 400, 5465, 5892.

A 429, B 527.

Loven stadfæstet 7. marts 1990.

(Lovtidende nr. 138).

## Folketingsåret 1991-92:

Sp. 7635, 8114, 9768, 10299.

A 5981, B 1315, 2217.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 379).

## Folketingsåret 1991-92:

Sp. 9623, 10046, 10304.

A 6633, B 1495, 2227.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 380).

## Folketingsåret 1993-94:

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1072).

## Folketingsåret 1993-94:

Sp. 5237, 6213, 7902, 8321.

A 6039, B 645, C 641.

Loven stadfæstet 6. april 1994.

(Lovtidende nr. 222).

## Folketingsåret 1993-94:

Sp. 8146, 8678, 10403, 10632.

A 7557, B 1011, C 849.

Loven stadfæstet 10. maj 1994.

(Lovtidende nr. 335).

## Folketingsåret 1993-94:

Sp. 10822, 12082, 12300.

A 8713, B 1865.

Loven stadfæstet 1. juni 1994.

(Lovtidende nr. 445).

## Folketingsåret 1994-95:

Sp. 2536, 2872, 4698, 4961.

A 1912, B 434, C 362.

Loven stadfæstet 17. maj 1995.

(Lovtidende nr. 306).

## Folketingsåret 1995-96:

Sp. 1433, 1674, 4114, 4301.

A 2313, B 354, C 304.

Loven stadfæstet 27. marts 1996.

(Lovtidende nr. 220).

## Folketingsåret 1996-97:

Sp. 7366, 7859, 8293.

A 5707, 5702, B 1283, C 936.

Loven stadfæstet 10. juni 1997.

(Lovtidende nr. 383).

## Folketingsåret 1999-2000:

Sp. 2077, 2559, 2798.

A 3384, 3361, C 297.

Loven stadfæstet 29. december 1999.

(Lovtidende nr. 1086).

## Bilag 4

## Folketingets forhandlinger vedrørende lov individuel boligstøtte

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 1932, 2877, 6775, 7233.

A 3453, B 989.

Loven stadfæstet 6. juni 1991.

(Lovtidende nr. 376).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 3541, 3630, 4291, 4808.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 935).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 9307, 9623, 10046, 10304.

A 6633, B 1495.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 8724, 9802, 10619, 11140.

A 6395, B 1527.

Loven stadfæstet 24. juni 1992.

(Lovtidende nr. 476).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 1960, 2728, 3813, 4151.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1044).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 9182.

A 10137, 9759, B 2103, 11198, 11228.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 441).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 9358.

A 10327, 10259, B 3121, 11528,

B 3357, 12024.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 449).

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 653, 1809, 2102.

A 1084, 1054, B 61, C 53.

Loven stadfæstet 11. december 1996.

(Lovtidende nr. 1048).

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 5285, 6868, 7450.

A 3949, 3925, B 891, C 463.

Loven stadfæstet 10. juni 1997.

(Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 5292, 7992, 8293.

A 4323, 4294, B 1341, C 702.

Loven stadfæstet 10. juni 1997.

(Lovtidende nr. 382).

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 2228, B 106, C 74.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 970).

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 1142, 2017, 2236.

A 1244, 1199, B 43, 73, C 82.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 980).

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 977, 2420, 2586.

A 1720, 1650, B 628, 763, C 511.

Loven stadfæstet 1. juli 1998.

(Lovtidende nr. 474).

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 735, 2442, 2637.

A 1416, 1351, B 326, C 210.

Loven stadfæstet 23. december 1998.

(Lovtidende nr. 1002).

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om integration af udlændinge i Danmark***Folketingsåret 1997-98:*

Sp. 977, 2420, 2586.

A 1720, 1650, B 628, 763, C 511.

Loven stadfæstet 1. juli 1998.

(Lovtidende nr. 474)

*Folketingsåret 1998-99:*

Sp. 4704, 6827, 7028.

A 4511, 4491, B 968, C 642.

Loven stadfæstet 2. juni 1999.

(Lovtidende nr. 353)

*Folketingsåret 1998-99:*

Sp. 6073, 7097, 7212.

A 5469, 5461, B 1032, C 751.

Loven stadfæstet 2. juni 1999.

(Lovtidende nr. 394)

*Folketingsåret 1999-2000:*

Sp. 2343, 3230, 3340.

A 3957, 3927, C 334.

Loven stadfæstet 25. januar 2000.

(Lovtidende nr. 57)

Til lovforslag nr. L 211. Skriftlig fremsættelse (1. marts 2000)

**By- og boligministeren (Jytte Andersen) :**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte og lov om integration af udlændinge i Danmark (Fleksible udlejningsregler, særlig støtte til visse almene boligafdelinger og kommunal anvisning til private andelsboliger).*

(Lovforslag nr. L 211).

Lovforslaget indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte over redskaber i by- og boligpolitikken, som kommunerne kan anvende til løsning af by- og boligsociale problemer bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer.

Lovforslaget indeholder for det første forslag om mere fleksible udlejningsregler. Kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan efter forslaget indgå aftale om, at udlejning af ledige boliger sker efter særlige kriterier. Der kan f.eks. aftales fortrinsret for pendlere, for ældre eller unge. Aftalen vil maksimalt kunne omfatte 90 pct. af de ledige boliger i en boligafdeling. Den kommunale anvisningsret til ¼ af boligerne bibeholdes uændret. Mindst 10 pct. af boligerne foreslås udlejet efter de gældende regler.

Forslaget indebærer endvidere, at der etableres mulighed for at yde en særlig støtte målrettet til særligt udsatte almene boligafdelinger. Løbetiden på eksisterende lån vil efter forslaget kunne forlænges, ligesom Landsbyggefonden vil kunne yde en særlig driftsstøtte. Lettelsen foreslås anvendt til bl.a. lejenedsættelse og fysisk renovering. Det er en forudsætning, at der udarbej-

des en helhedsplan for løsning af afdelingens problemer.

Endelige indeholder lovforslaget et forslag om kommunal anvisning til private andelsboliger. For eksisterende andelsboligforeninger åbnes der mulighed for, at kommunen via en frivillig aftale kan få anvisningsret. For nye støttede og ustøttede (garanterede) andelsboligforeninger skal nye tilsagn, som gives efter lovens ikrafttræden, betinges af, at kommunen skal have adgang til at anvise boligsøgende til hver 10. bolig i foreningen. Kommunen kan maksimalt råde over 10 pct. af boligerne i foreningen.

Lovforslaget om mere fleksible udlejningsregler og adgang til kommunal anvisning til private andelsboliger vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige. Forslaget om særlig støtte til visse almene boligafdelinger foreslås finansieret af sektoren selv via en aktivering af midler i Landsbyggefonden og i de omfattede boligorganisationer. Det skønnes imidlertid, at fondsmidlerne endnu ikke har en tilstrækkelig størrelse, hvorfor staten i årene 2001-2003 yder et tilskud på i alt maksimalt 220 mio.kr. Nettovirkningen for det offentlige er samlet merudgifter i år 2001 og 2002 på henholdsvis 45 og 23 mio. kr., hvorefter der er besparelser i år 2003 og 2004 på henholdsvis 17 og 55 mio. kr., herefter forventes der årlige besparelser i størrelsesordenen 55 mio. kr. De kommunale bloktilskud forudsættes reduceret svarende til de kommunale mindreudgifter på 19 mio. kr. årligt. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Lovforslaget vurderes ikke at indebære nævneværdig meradministration for det offentlige, dog vil forslaget om særlig støtte til almene afdelinger på kort sigt medføre en begrænset ad-



ministrativ merbelastning i de konkrete kommuner og i staten. Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige erhvervsmæssige konsekvenser, ligesom forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser, administrative konsekvenser for borgerne og ikke indeholder

EU-retlige aspekter. Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.