

Til lovforslag nr. L 211. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 26. maj 2000*)

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, lov om byfornyelse 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. 252 af 10. april 2000, 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.

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

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 mio. 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 indfriede lån og ydelsen på det lån, der optages. Låntagers betaling reguleres herefter som hidtil, jf. dog stk. 2. § 179, stk. 4, 2. og 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 landsdispositionsfondens og inden for en samlet ramme på maksimalt 140 mio.

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. m². 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 støtte af, at Landsbyggefonden, boligorganisationen og en eventuel forretningsførerorganisation medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer, herunder at bo-

ligorganisationen 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 indsættes efter »kapitel II«: »og V«.

8. I § 160 b ændres i *stk. 1, 1. pkt.*, »stk. 4 og 5« til: »stk. 5 og 6«, og i *stk. 5* ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

9. 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*.

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

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 sit medlemskab 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 boli-

ger, 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 b 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 ud over 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.

Stk. 3. Såfremt kommunalbestyrelsen har givet meddelelse efter stk. 2 om erhvervelse af andelen, hæfter kommunalbestyrelsen for betaling af boligafgift m.v. med virkning fra den for overtagelsen fastsatte overtagelsesdag.

3. Efter § 15, stk. 2, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Med bøde eller hæfte straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

§ 3

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 855 af 25. november 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 støtte-

de private andelsboliger m.v., eller lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber«.

§ 4

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 17. august 1999, som ændret ved § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændring:

1. I § 79, stk. 3, ændres »§ 160 b, stk. 4-6« til: »§ 160 b, stk. 4-7«, og efter 2. pkt. indsættes:

»Andelsboligerne er omfattet af bestemmelserne i kapitel II og V i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber«.

§ 5

I lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 31. marts 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, 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«.

§ 6

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

OLE LØVIG SIMONSEN

/ Grete Schødts