

Lovforslag nr. L 176. Fremsat den 1. april 2008 af velfærdsministeren (Karen Jespersen)

Forslag

til

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

(Forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, lov nr. 1590 af 20. december 2006, § 2 i lov nr. 575 af 6. juni 2007 og § 1 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 75 j, stk. 1, 2. pkt., og § 75 k, stk. 5, ændres »31. december 2007« til: »31. december 2009«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Folketinget vedtog i 2004 på baggrund af en aftale mellem regeringen og Dansk Folkeparti en 3-årig forsøgsordning med salg af almene familieboliger. Forsøgsordningen udløb den 31. december 2007. Forsøgsordningen indgik i regeringens samlede boligpolitiske indsats for at skabe bedre balance på boligmarkedet og havde som formål at give almene lejere et tilbud om at købe deres bolig som ejerbolig samt at skaffe midler til byggeri af flere nye boliger og dermed at øge antallet af boliger i Danmark. Samtidig var forsøgsordningen et yderligere instrument i bestræbelserne på at blande ejerformerne og dermed sikre en varieret beboersammensætning i de eksisterende almene boligområder.

Efter forsøgsordningen kunne kommuner og boligorganisationer uafhængigt af hinanden ansøge Velfærdsministeriet om, at der i deres kommune eller boligorganisation skulle være mulighed for, at lejerne i de almene boliger kunne købe deres bolig som ejerbolig. Lejerne skulle efterfølgende godkende beslutningen på et afdelingsmøde. Lejere, som ikke ønskede at købe deres bolig, kunne fortsætte som lejere. Provenuet fra salget skulle indbetales til Landsbyggefonden, hvor det primært skulle anvendes til at refundere den offentlige støtte til nybyggeri.

Efter en bestemmelse i loven fra 2004 skal der fremsættes forslag til revision af bestemmelserne i forsøgsordningen for Folketinget i folketingsåret 2007-08. Hittidige erfaringer med forsøgsordningen samt resultatet af en gennemført evaluering viser, at interessen fra kommuner og boligorganisationer til at deltage i salg har været begrænset.

Boligselskabernes Landsforening anlagde som mandatar for Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) i 2005 en retssag mod den tidligere Farum Kommune (nu Furesø Kommune) og staten i en konkret sag vedrørende afdelingen Fuglsangpark. Det tidligere Socialministerium havde godkendt en ansøgning alene fra kommunen om at deltage i forsøgsord-

ningen med en afdeling under AAB. AAB mente, at ministeriets godkendelse var ugyldig, fordi forsøgsloven efter AAB's opfattelse indebar ekspropriation. Furesø Kommune og staten blev frifundet ved Østre Landsret, som afsagde dom i sagen den 31. oktober 2006. Dommen blev anket til Højesteret. Højesteret stadfæstede landsrettens dom den 7. november 2007 og fastslog således, at kommunen med statens godkendelse kan beslutte at sælge en afdelings boliger uden om boligorganisationen.

Først med Højesteretsdommen er der skabt afklaring om de juridiske rammer for forsøgsordningen. På den baggrund foreslås det derfor at forlænge forsøgsperioden, så der i perioden fra 1. juli 2008 frem til og med den 31. december 2009 kan gennemføres salg efter forsøgsordningen. Hermed skabes mulighed for at kunne vurdere forsøget på et rimeligt grundlag.

Den forlængede forsøgsperiode skal samtidig bruges til med udgangspunkt i den gennemførte evaluering og erfaringerne med salget efter forlængelsen at afklare, hvordan en fremtidig salgsordning kan udformes. Salgsordningen skal tilgodese forskellige overordnede hensyn. Det er regeringens mål, at lejerne i almene familieboliger fortsat skal have valgfrihed og således tilbydes muligheden for at købe deres bolig. Det er samtidig regeringens mål fortsat at udvikle modeller og instrumenter, som kan medvirke til at variere beboersammensætningen i almene boligområder. En blanding af ejerformerne og dermed af beboerne er vigtige elementer i indsatsen mod ghettoseringen.

2. Lovforslagets indhold

Med forslaget forlænges forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne fra den 1. juli 2008 frem til og med den 31. december 2009. Efter forslaget vil kommuner og boligorganisationer herefter løbende og uafhængigt af hinanden kunne ansøge Velfærdsministeriet om at deltage i forsøg med salg af almene familieboliger til lejerne efter de hittidige gældende betingelser. Målgruppen for forsøgsordningen er fortsat alle almene lejere.

Forsøgsordningen er tilrettelagt sådan, at

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

- kommunen kan ansøge om at deltage i forsøget med en eller flere afdelinger i boligorganisationen, ligesom kommunen kan ansøge om kun at deltage med en del af boligerne i en afdeling,
 - boligorganisationen kan ansøge om forsøg på samme vilkår som kommunen, dog kan kommunen modsætte sig salg, når der er solgt 5 pct. af kommunens samlede bestand af almene familieboliger,
 - når ministeriet har godkendt ansøgning om salg, skal lejerne efterfølgende træffe en flertalsbeslutning om salg på et afdelingsmøde,
 - lejerne har mulighed for at overtage deres almene bolig som ejerbolig med et rente- og afdragsfrit lån til finansiering af 30 pct. af købesummen fra Landsbyggefonden,
 - provenuet fra salget indbetales til Landsbyggefonden, hvor det overføres til provenufonden, og det anvendes hovedsageligt til at refundere den offentlige støtte til byggeri af nye almene familieboliger i de kommuner, hvor der er solgt boliger, og
 - de tilbageværende lejere kan blive boende som almene lejere.
- I 2005 vedtog Folketinget på baggrund af en aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre desuden en ny tidsbegrænset salgsordning ved siden af forsøgsordningen. Efter den permanente

salgsordning kan kommunen og boligorganisationen i fællesskab ansøge Velfærdsministeriet om salg. Lejerne skal efterfølgende godkende beslutningen på et afdelingsmøde. Denne ordning berøres ikke af lovforslaget.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Den foreslåede forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne fra den 1. juli 2008 til den 31. december 2009 skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg i størrelsesordenen 50 boliger i 2008 og 250 boliger i 2009.

Salget vil medføre beskedne mindredgifter for staten og kommunerne, som vedrører tilbagebetaling af grundkapitallån og driftsstøttelån samt bortfald af fremtidig løbende offentlig støtte til de solgte boliger. De statslige mindredgifter skønnes at udgøre 1 mio. kr. i 2008 og 5 mio. kr. i 2009. De kommunale mindredgifter skønnes at udgøre 0,5 mio. kr. i 2008 og 2 mio. kr. i 2009. Salget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Eventuelle offentlige merudgifter som følge af lovforslaget afholdes inden for Velfærdsministeriets eksisterende rammer.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne

(Mio. kr., 2008-prisniveau)	2008	2009	2010	2011
I alt	-1,5	-7,0	0	0
- heraf staten	-1,0	-5,0	0	0
- heraf kommunerne	-0,5	-2,0	0	0
- heraf regionerne	0,0	0,0	0	0

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ikke nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Samtidig med lovforslagets fremsættelse sendes lovforslaget i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Byggematerialebranchen, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danske Ark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, Danske Ældreåd, De Samvirkende Invali-

deorganisationer, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Håndværksrådet, Integrationsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, KL, Konkurrencestyrelsen, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden,

Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner, Programbestyrelsen mod ghettoisering, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Skatteministeriet, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, TEKNIQ, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindreudgifter på 1 mio. kr. i 2008 og 5 mio. kr. i 2009. samt kommunale mindreudgifter på 0,5 mio. kr. i 2008, og 2 mio. kr. i 2009	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den 3-årige forsøgsordning med salg af almene familieboliger til lejerne udløb med udgangen af 2007. Efter reglerne i denne ordning er det en betingelse for salg, at enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen ansøger ministeriet om forsøg, jf. § 75 a, stk. 1, og § 75 b, stk. 1, og at lejerne efterfølgende godkender salg af de boliger, der er omfattet af forsøget, på et afdelingsmøde, jf. § 75 a, stk. 3, og § 75 b, stk. 4. Ved salg af ledige boliger er det en betingelse, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen i fællesskab ansøger ministeriet om forsøg, jf. § 75 c, stk. 1, og at lejerne efterfølgende godkender salg af de omfattede boliger, jf. § 75 c, stk. 4, på et afdelingsmøde.

Det er tillige en betingelse, at den tilmeldingsperiode på 1 måned, som boligorganisationen skal fastsætte efter lovens § 75 h, stk. 1, nr. 4, inden for hvilken de

lejere, som ønsker at købe deres bolig, skal meddele dette til boligorganisationen, ikke udløber efter den 31. december 2007, jf. § 75 j, stk. 1. Tilmeldingsperioden fastsættes først, når afdelingsmødet har godkendt salg. Ved salg af ledige boliger er det endelig en betingelse, at købsaftalen skal være indgået senest den 31. december 2007.

Med ændringen foreslås forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne og salg af ledige boliger forlænget fra lovens ikrafttræden den 1. juli 2008 til og med den 31. december 2009.

Hvis kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen ønsker, at lejerne igen skal have mulighed for at købe deres egen bolig i afdelinger, hvor der tidligere er godkendt salg efter forsøgsordningen, skal der på ny ansøges om deltagelse i forsøgsordningen. Det vil endvidere kræve en ny afdelingsbeslutning.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 75 j. Boligorganisationen fastsætter for hver afdeling en årlig tilmeldingsperiode på 1 måned, inden udløbet af hvilken de lejere, som ønsker at købe deres bolig, skal meddele dette skriftligt til boligorganisationen. Boligorganisationen kan ikke fastsætte en tilmeldingsperiode, som udløber efter den 31. december 2007, jf. dog stk. 2.

§ 75 k. ...

Stk. 5. Ved salg af ledige boliger skal købsaftalen være indgået senest den 31. december 2007, jf. dog stk. 6.

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, lov nr. 1590 af 20. december 2006, § 2 i lov nr. 575 af 6. juni 2007 og § 1 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 75 j, stk. 1, 2. pkt., og § 75 k, stk. 5, ændres »31. december 2007« til: »31. december 2009«.

Til lovforslag nr. L 176. Skriftlig fremsættelse (1. april 2008)

Velfærdsministeren (Karen Jespersen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger)

(Lovforslag nr. L 176).

Lovforslaget forlænger forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne, som Folketinget vedtog i 2004, og som udløb den 31. december 2007. Formålet med forsøgsordningen var at give de almene lejere et tilbud om at købe deres bolig som ejerbolig samt at skaffe midler til nybyggeri. Samtidig var forsøgsordningen et instrument i bestræbelserne på at blande ejerformerne og sikre en varieret beboersammensætning i de almene boligområder.

Interessen fra kommuner og boligorganisationer til at deltage i forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne har været begrænset. Først med Højesterets dom af 7. november 2007 om forsøgsordningens forhold til grundloven er der skabt afklaring af de juridiske rammer.

Med forslaget forlænges forsøgsordningen fra den 1. juli 2008 frem til og med den 31. december 2009 med henblik på at kunne vurdere forsøget på et rimeligt grundlag. Den forlængede forsøgsperiode skal samtidig bruges til med udgangspunkt i den gennemførte evaluering af forsøgsordningen og de efterfølgende erfaringer i forlængelsen at afklare, hvordan en fremtidig salgsordning kan udformes.

Lovforslaget skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg i størrelsesordenen 50 boliger i 2008 og 250 boliger i 2009. Salget vil medføre beskedne mindreudgifter for staten og kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Efter forslaget træder loven i kraft den 1. juli 2008.

Samtidig med fremsættelsen i Folketinget sendes lovforslaget i høring.

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