



Fremsat den 10. januar 2013 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

## Forslag

til

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

(Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere, midlertidig genhusning, forenkling vedrørende skillevægsarbejder og udbetaling af ungdomsboligbidrag m.v.)

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 518 af 5. juni 2012 og senest ved § 1 i lov nr. 1097 af 28. november 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 1, nr. 8, ændres »§ 179, stk. 5« til: »§ 179«.

2. § 20, stk. 2, 1. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning.«

3. I § 27, stk. 2, ændres »almen boligorganisation, til en selvejende almen institution« til: »almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution«.

4. I § 28, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse.«

5. § 31, stk. 1, affattes således:

»§§ 5 b, 6 a-6 e, 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region.«

6. I § 34, stk. 3, ændres »ældre« til: »beboere«.

7. I § 51, stk. 7, indsættes efter »§ 86, stk. 1«: »og 2«.

8. I § 51 b, stk. 1, 1. pkt., udgår »eller starthjælp« og »eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark«.

9. I § 51 b, stk. 5, ændres »stk. 2 og 3« til: »stk. 3 og 4«.

10. I § 59 indsættes som stk. 11 og 12:

»Stk. 11. Sender boligorganisationen påkrav efter § 90, stk. 2, i lov om leje af almene boliger til lejere af almene familie- og ungdomsboliger, der har fået boligen anvist af kommunalbestyrelsen, inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse, skal boligorganisationen samtidig hermed underrette kommunalbestyrelsen om påkravet.

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelsen af en underretning som nævnt i stk. 11 indkalde lejeren til et møde med henblik på drøftelse af den restance, som er grundlag for boligorganisationens påkrav, og den fremtidige betaling af huslejen og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Mødet skal fastsættes til at finde sted inden udløbet af påkravsfristen.«

11. I § 64, stk. 4, ændres to steder »§ 59, stk. 3 og 8-10« til: »§ 59, stk. 3 og 8-12«.

12. Overskriften til kapitel 5 affattes således:

»Kapitel 5

Vedligeholdelse og istandsættelse samt beboerindskud«.

13. I § 74, stk. 2, ændres »stk. 1« til: »§ 118, stk. 1 eller 2«,«.

14. I § 74, stk. 3, ændres »Regionen eller kommunen« til: »Kommunen«, og »§ 118, stk. 2« ændres til: »§ 118, stk. 1 eller 2«.

15. I § 74, stk. 4, udgår »eller regionen«.

16. I § 74, stk. 5, 1. pkt., udgår »eller regionens«, og i 2. pkt. udgår »eller regionen«.

17. I § 80 b, stk. 1, udgår », der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999,«.

18. § 82, stk. 4, ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 4. For afdelinger med lån, hvortil der ydes rentesikring, kan Landsbyggefonden efter aftale med Statens Administration overtage administrationen af lånene, herunder opkrævning af de likvide midler, der er nævnt i § 179, stk. 6, 2. pkt., når et eller flere andre lån med rentesikring i afdelingen er udamortiseret.

Stk. 5. Med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter Landsbyggefonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-80 e, om indberetninger efter stk. 1 og om administration af lån efter stk. 4.«

19. § 91 c, 1. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager i 2013 med 2,7 mio. kr. og i årene 2014-2016 med 5,6 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.«

20. § 104, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Kommunalbestyrelsen skal hvert år foretage en opgørelse over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med offentlig støtte, og som medfører lejetab.«

21. § 115, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Kommunalbestyrelsen skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis den meddeler tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor det samlede antal ledige familie- og ungdomsboliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 pct. Antallet af ledige boliger opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger samt ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller tidligere love om boligbyggeri. Underretningen skal indeholde opgørelsen nævnt i 2. pkt., oplysning om hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen har iværksat for at nedbringe boligledigheden samt oplysning om baggrunden for, at kommunalbestyrelsen har fundet det nødvendigt at give tilsagn til nyt alment boligbyggeri.«

22. I § 137, stk. 1, udgår to steder »gennem kommunalbestyrelsen«.

23. § 142 affattes således:

»§ 142. Bestemmelserne i § 173 finder tilsvarende anvendelse på tilskud til etablering af servicearealer efter §§ 140 og 141.«

24. § 160 k affattes således:

»§ 160 k. Ved helt eller delvist salg af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, hvortil staten eller kommunen har ydet støtte til etableringen, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter Statens Administrations nærmere bestemmelse. Det påhviler andelsboligforeningen at underrette Statens Administration om salget.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis en andelsboligforening som nævnt i stk. 1 sammenlægges med en eller flere andre andelsboligforeninger. Sker sammenlægningen udelukkende med andelsboligforeninger, der ligeledes har modtaget støtte som nævnt i stk. 1, kan tilbagebetalingen udskydes, indtil den samlede forening opløses eller foreningen sælger sine ejendomme helt eller delvist.

Stk. 3. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen ved salget. Disse hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingskravet, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet. Er salg sket til andelshaverne som ejerboliger til en pris, der er lavere end ejendommenes markedsværdi, opgøres provenuet som det provenu, der ville være opnået ved salg til markedsværdien.

Stk. 4. Tilbagebetalingskravet forrentes fra datoen for købers overtagelse af ejendommen.«

25. § 179, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring, og lån efter § 100, stk. 2, hvortil der ydes ydelsesstøtte, kan ydes som fastforrentede lån eller som rentetilpasningslån. Konverteres et fastforrentet lån som nævnt i 1. pkt. til et andet fastforrentet lån, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til ydelsen på det nye lån. Konverteres et fastforrentet lån som nævnt i 1. pkt. til et rentetilpasningslån, 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 lån. Konverteres et rentetilpasningslån som nævnt i 1. pkt. til et fastforrentet lån, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den laveste af den gældende maksimale beboerbetaling eller ydelsen på det nye lån.«

26. I § 179, stk. 6, 2. pkt., udgår »med undtagelse af lån efter § 91, stk. 1, jf. § 20, stk. 1, nr. 8«.

27. § 194 ophæves.

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012 og § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 2, ændres »stk. 2 og 3« til: »stk. 3 og 4«.

2. Overskriften til kapitel 14 affattes således:

## »Kapitel 14

*Opsigelse og genhusning«.*

3. I § 86, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »i kommunen«: », medmindre lejer tilbydes midlertidig genhusning, jf. stk. 2«.

4. I § 86, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

»Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejer er indforstået hermed.«

5. I § 86 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Udlejer og lejer kan aftale, om genhusningen efter stk. 1 skal være permanent eller midlertidig. I tilfælde af uegnethed træffer udlejer dog beslutning herom. Har udlejer besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejeren, at lejeren midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejeren dog ret til genhusning efter stk. 1. Hvis lejeren er midlertidigt genhuset, og hvis lejemålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejeren vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, eller at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejer og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 3. pkt.«

Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

6. Efter § 86 indsættes:

»§ 86 a. Den midlertidige erstatningsbolig skal være passende og ligge i kommunen. Boligen kan dog være beliggende uden for kommunen, hvis lejer er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende. Udlejer skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Dette gælder også, hvis lejer tilbyder selv at skaffe sig anden bolig. Lejer fortsætter som lejer i den hidtidige bolig og fortsætter

med at betale lejen for denne bolig. Lejer bliver ikke lejer i den midlertidige erstatningsbolig, hvor udlejer betaler lejen. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, skal udlejer til lejer betale differencen. Lejer skal betale for forbrug, herunder af varme m.v., i den midlertidige erstatningsbolig.

Stk. 2. Foreligger der forhold vedrørende det lejede, der ikke berettiger udlejer til at opsig lejeaftalen efter § 85, stk. 1, nr. 1, men som medfører, at det i en kortere periode er nødvendigt, at det lejede fraflyttes, kan udlejer tilbyde midlertidig genhusning. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse.«

## § 3

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011, foretages følgende ændring:

1. § 66 a ophæves.

## § 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2013.

Stk. 2. § 1, nr. 15 og 16, finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor regionen før lovens ikrafttræden har ydet beløb til dækning af beboerindskud. I disse tilfælde finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 3. § 82, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. som affattet ved § 1, nr. 18, har virkning for likvide midler, der fremkommer fra og med den 1. januar 2013.

Stk. 4. For lån, hvortil der er givet tilsagn om støtte efter § 91, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., og som er konverteret den 1. januar 2013, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den maksimale beboerbetaling, der var gældende før konverteringen, jf. § 91, stk. 4, i den nævnte lov.

Stk. 5. § 160 k i lov om almene boliger m.v. som affattet ved § 1, nr. 24, finder anvendelse på salg og sammenlægninger, der sker efter lovens ikrafttræden. For salg og sammenlægninger, der sker inden lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Lovforslaget
  - 2.2. Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Lovforslaget
  - 2.3. Ændring af 2 pct.-reglen
    - 2.3.1. Gældende ret
    - 2.3.2. Lovforslaget
  - 2.4. Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet
    - 2.4.1. Gældende ret
    - 2.4.2. Lovforslaget
  - 2.5. Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag
    - 2.5.1. Gældende ret
    - 2.5.2. Lovforslaget
  - 2.6. Ændrede regler om affholdelse af tabet ved lejeres manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling.
    - 2.6.1. Gældende ret
    - 2.6.2. Lovforslaget
  - 2.7. Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger
    - 2.7.1. Gældende ret
    - 2.7.2. Lovforslaget
  - 2.8. Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger
    - 2.8.1. Gældende ret
    - 2.8.2. Lovforslaget
  - 2.9. Konvertering af reoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden
    - 2.9.1. Gældende ret
    - 2.9.2. Lovforslaget
  - 2.10. Forskellige småændringer og præciseringer
3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
4. Administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Høring
10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

#### 1. Indledning og baggrund

Baggrunden for lovforslaget er bl.a. den indgåede aftale mellem regeringen og Enhedslisten om finansloven for 2013 vedrørende udsættelsestruede boligsocialt anviste lejere. Dette element i aftalen kræver nye regler i almenboligloven. Der har herudover vist sig behov for at justere det gældende regelsæt for at tage højde for den udvikling, der er sket på

almenboligområdet, herunder at forenkle det gældende regelsæt på en række punkter. Der er tale om forslag til forskellige styringsmæssige og tekniske ændringer, herunder forslag som følge af satspuljeaftalen og opfølgning på regeringens initiativer vedrørende kommunal regelforenkling.

Regeringen har gennem det seneste år gennemført flere indsatser for at knække de sidste 10 års vedvarende stigning

i antallet af lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt. Regeringen har afskaffet de såkaldte fattigdomsydelser og lejelovens løbedage og igangsat for-søg med rådgivning i almene boligområder.

I første halvår af 2012 er konstateret et fald i antallet af udsættelser af lejere. Med henblik på at støtte op om denne udvikling vurderes der at være et særligt behov for at styrke kommunernes forebyggende indsats for at undgå udsættelser af lejere, som er boligsocialt anvist af kommunen. Skønsmæssigt 10-12 pct. af de almene udlejninger sker ved bolig-social anvisning, og denne lejergruppe er overrepræsenteret blandt udsatte lejere. Den gruppe af personer, der kan komme i betragtning til boligsocial anvisning, består bl.a. af socialt sårbare personer, som har et akut behov for en bolig, og som ikke selv har mulighed for at skaffe sig en bolig på anden måde. Der kan eksempelvis være tale om personer med handicap, ældre, unge, fraskilte eller enlige med børn.

Som led i forhandlingerne om finansloven for 2013 har regeringen og Enhedslisten derfor som nævnt aftalt at gennemføre et initiativ, som har til formål at forebygge udsættelser af boligsocialt anviste lejere.

Med initiativet pålægges de almene udlejere at underrette kommunen, når udlejeren inden for det første år efter anvisningen rykker en boligsocialt anvist lejer for huslejebetalingen. Modtager kommunen en sådan underretning, skal den snarest derefter holde en opfølgende samtale med lejeren. Formålet med samtalen er at finde en løsning på den aktuelle huslejerestance samt at undgå, at lejeren fremover igen bringer sig i huslejerestance.

Den indgåede aftale om finansloven for 2013 omfatter endnu et forslag, som har til formål at forebygge udsættelser af lejere. Med dette forslag skal kommunerne have bedre muligheder for at yde hjælp til huslejebetaling, hvis det kan forebygge en udsættelse. Hjælpen kan gives i en midlertidig periode, og det vil være op til den enkelte kommune at vurdere, hvornår denne form for hjælp kan være hensigtsmæssig. Dette initiativ indgår i lovforslag nr. L 85, som blev fremsat den 16. november 2012 af social- og integrationsministeren.

Efter de gældende regler må kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om støtte til nyt alment byggeri, hvis der er mere end 2 pct. ledige støttede boliger i den pågældende kommune. Reglerne blev indført i 1994, det vil sige før kommunalreformen, og har dermed sit udgangspunkt i en kommunal struktur med flere og mindre kommuner. Med de gennemførte kommunesammenlægninger er reglerne i nogle tilfælde blevet en hindring for, at der gives tilsagn om støtte til almene ældreboliger, selv om der er behov herfor, og selv om det er kommunalbestyrelsens ansvar at sørge for, at der tilvejebringes det nødvendige antal af disse boliger. På denne baggrund foreslås det at ændre den omhandlede 2 pct.-regel, idet der lægges op til at give den enkelte kommunalbestyrelse mere handlefrihed i planlægningen af den lokale udvikling.

Herudover har det vist sig, at de gældende regler om genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger ik-

ke helt dækker behovet for genhusningsregler. Der findes kun regler om permanent genhusning. I nogle tilfælde, hvor et ombygningsarbejde kan gennemføres på kortere tid, er det ikke nødvendigt at gennemføre en permanent genhusning. Det foreslås derfor nu at indføre mulighed for en midlertidig genhusning, hvilket i højere grad sikrer, at processen kan tilrettelægges på den måde, som findes mest hensigtsmæssig i den enkelte afdeling.

## 2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere
- Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger
- Ændring af 2 pct.-reglen
- Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet
- Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag
- Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejerens manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejerens manglende huslejebetaling
- Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger
- Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger
- Konvertering af renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden

### 2.1. Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere

#### 2.1.1. Gældende ret

Udlejeren skal efter de gældende regler i almenlejeloven underrette kommunen, når en restancesag sendes til fogedretten. Der gælder ikke særlige regler i forhold til boligsocialt anviste lejere.

Efter de gældende regler i almenboligloven kan kommunen anviser boliger til boligsøgende, som af forskellige grunde selv kan have vanskeligt ved at skaffe sig en bolig. En boligsøgende, som får en bolig på denne måde, er en boligsocialt anvist lejer.

Kommunen råder som udgangspunkt over hver 4. ledig-blevne almene familiebolig til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Kommunen og boligorganisationerne kan aftale en højere anvisningsprocent – helt op til 100 pct. Det samme gælder for almene ungdomsboliger, idet disse boliger dog skal anvendes til løsning af unges boligsociale problemer.

Ved kommunal anvisning hæfter kommunen over for boligafdelingen for den anviste lejer forpligtelse til istandsættelse af boligen ved fraflytning. Kommunen hæfter derimod ikke for eventuelle huslejerestancer. Bringes den anviste lejer sig i huslejerestance, må den pågældende boligafdeling forsøge at inddrive restancen hos lejeren.

### 2.1.2. Lovforslaget

Med lovforslaget sikres, at kommunen underrettes, når en boligsocialt anvist lejer rykkes for huslejobetalingen inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Dette gøres ved at forpligte udlejeren til at underrette kommunen samtidig med, at udlejeren sender påkrav til en boligsocialt anvist lejer, som ikke har betalt sin husleje eller andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Denne pligt for udlejeren skal gælde i et år efter, at den anviste lejer har påbegyndt lejeforholdet.

Forslaget vil betyde, at kommunerne får besked om mulige udsættelsessager minimum 14 dage tidligere end i dag, når det drejer sig om en boligsocialt anvist lejer, som kommer i huslejerestance. Kommunen får dermed mulighed for at sætte tidligere ind i forhold til denne gruppe af lejere og sammen med lejeren søge at finde en løsning på betalingsproblemet – både i forhold til den aktuelle huslejerestance og mere fremadrettet.

Modtager kommunen en sådan underretning fra udlejeren, skal den indkalde lejeren til en opfølgende samtale om huslejobetaling m.v. Det forventes, at kommunen i den forbindelse tager skridt til f. eks. at undersøge, om lejeren får den boligstøtte, som lejeren kan være berettiget til at modtage, om der er mulighed for at etablere en eller anden form for automatisk overførsel af huslejen til udlejer, eller om kommunen fremover skal administrere huslejobetalingen for lejeren.

Det må forventes, at forslaget vil styrke kommunernes incitament til allerede ved anvisningen at sikre sig, at der er et rimeligt forhold mellem lejerens betalingsevne og huslejen i den anviste bolig, således at der ikke af denne grund opstår risiko for restancer. Endvidere styrkes kommunens incitament til i forbindelse med selve anvisningen af boligen at undersøge, om lejeren vil være berettiget til boligstøtte og at drøfte mulighederne for at etablere automatisk overførsel af huslejobetalingen med lejeren eller overveje mulighederne for at lade kommunen administrere huslejobetalingen.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 10.

## 2.2. Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger

### 2.2.1. Gældende ret

Det følger af reglerne i den almene lejelov, at ombygning af almene boliger er opsigelsesgrund, hvis ombygningen indebærer, at det lejede må fraflyttes. Opsigelse i denne situation ledsages af en pligt for udlejeren til at sørge for permanent genhusning af lejerne. Lejerne har dog i et vist omfang mulighed for at vende tilbage til afdelingen.

Loven indeholder ikke regler om midlertidig genhusning.

### 2.2.2. Lovforslaget

Der kan som hovedregel ikke gennemføres ombygninger af almene ejendomme uden lejernes godkendelse. Det er således lejerne selv, som via en flertalsbeslutning på afdelingsmødet godkender, at der skal foretages en ombygning af afdelingen. En sådan ombygning kan bestå af sammen-

lægninger af boliger og forskellige forbedringsarbejder. Det kan her forekomme paradoksalt, at de lejere, som selv har godkendt ombygningen, ikke får glæde af den, fordi de efter de gældende regler må genhuses permanent i andre boliger. Det kan endvidere forekomme ret indgribende at skulle genhuses permanent, hvis der er tale om en ombygning, som kan gennemføres på kort tid. Herudover kan der være behov for at genhuse lejere midlertidigt på grund af andre arbejder end ombygningsarbejder.

Boligorganisationerne har da også udviklet den praksis, at de rent faktisk foretager midlertidig genhusning af lejerne. Dette forhold indebærer usikkerhed om de berørte lejeres rettigheder.

Der er således behov også for regler om midlertidig genhusning, hvorfor det foreslås at indføre sådanne regler i den almene lejelov.

Der foreslås bl.a. regler om krav til den midlertidige bolig og regler om samarbejde mellem udlejeren og kommunalbestyrelsen og andre boligorganisationer.

Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 3, 5 og 6.

## 2.3. Ændring af 2 pct.-reglen

### 2.3.1. Gældende ret

Styringen af nybyggeri i den almene sektor hviler på et princip om, at beslutningskompetence på den ene side og finansieringsansvar og -risiko på den anden side skal gå hånd i hånd. Samtidig tages der afsæt i, at kommunerne bedst kender de lokale boligmarkeder og behov.

Kommunalbestyrelsen har kompetencen til at give tilsagn til etablering af almene boliger og dermed på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til boligerne. Kommunerne medfinansierer byggeriet i form af kommunal grundkapital. For tilsagn, der meddeles i perioden 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016, fastsættes den til 10 pct. af anskaffelsessummen, jf. lov nr. 1097 af 28. november 2012. Desuden er det en forudsætning for tilsagn, at kommunen garanterer for lånene til anskaffelsessummen.

Kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til almene boliger skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen.

Der er krav om, at kommunalbestyrelsen hvert år opgør bestanden af ledige støttede boliger i kommunen. Kommunen skal på baggrund af opgørelsen foretage en vurdering af årsagen til ledigheden og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne. I opgørelsen af boligledigheden medregnes det samlede antal ledige almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvortil der er ydet offentlig støtte.

Kommunalbestyrelsen skal samtidig drage omsorg for, at der tilvejebringes det nødvendige antal almene ældreboliger. Samtidig er det som udgangspunkt kommunen, der finansierer lejetab ved lejeledighed i ældreboliger.

Ved tilsagn til nyt alment boligbyggeri skal kommunalbestyrelsen på ministeren for by, bolig og landdistrikters forlangende kunne godtgøre, at den samlede boligledighed i

kommunen ikke overstiger 2 pct. (2 pct.-reglen). Det betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele tilsagn til alment nybyggeri, når boligledigheden overstiger 2 pct.

### 2.3.2. Lovforslaget

Efter gældende regler opgøres boligledigheden samlet for ungdoms-, familie- og ældreboliger. Det betyder, at kommunerne ikke kan opføre ældreboliger, hvis boligledigheden i kommunen overstiger 2 pct. som følge af mange ledige ungdoms- og/eller familieboliger. Dette er u hensigtsmæssigt og kan gøre det vanskeligt for en kommune at opfylde forpligtelsen til at tilvejebringe ældreboliger, herunder plejeboliger til opfyldelse af plejeboligarantien, i nødvendigt omfang. Generelt er ældreboliger i mindre grad end ungdoms- og familieboliger præget af tomgang. Samtidig kan ældreboliger typisk ikke substitueres af andre boligtyper på grund af særlige krav til indretningen.

Det foreslås på den baggrund i § 1, nr. 21, at kommunalbestyrelsen uanset boligledigheden i kommunen skal kunne give tilsagn til ældreboliger, hvis den vurderer, at det er nødvendigt. Samtidig foreslås det, at ældreboliger udgår af opgørelsen over ledige boliger i lovens § 104, stk. 2. Det bemærkes, at som følge af den begrænsede boligledighed i ældreboliger vil ændringen umiddelbart medføre en mindre stigning i den procentuelle boligledighed, når den opgøres alene for ungdoms- og familieboliger i en række kommuner.

Det foreslås endvidere i § 1, nr. 21, at lempe 2 pct.-reglen i lovens § 115, stk. 7, så kommunalbestyrelsen, hvor det er velbegrunderet, kan give tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger, selvom boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct.

Formålet med ændringen er at udstyre kommunerne med flere redskaber og mere handlefrihed i planlægningen af den lokale udvikling. Dette er ikke mindst relevant i landets yderområder, hvor der nogle steder opleves behov for almene boliger i de større byer, samtidig med at der er boligledighed på grund af faldende befolkningstal andre steder i kommunen.

Sammenlægningen af kommuner i forbindelse med kommunalreformen har resulteret i færre, men større kommuner. Nogle af de nye kommuner rummer som følge af længere afstande inden for den enkelte kommune i praksis flere lokale boligmarkeder – lokale boligmarkeder, som kan være i vækst, stagnation eller egentlig tilbagegang. Forekomsten af flere lokale boligmarkeder med forskellige udviklingstendenser betyder, at en kommunerelateret regulering som den gældende 2 pct.-regel ikke er meningsfuld i samme grad som ved reglens indførelse.

Med regelændringerne muliggøres tilpasning af boligmassen i forhold til den demografiske udvikling og strategisk kommunal prioritering af særlige udviklingsområder, hvor kommunens boligpolitik sammentænkes med kommuneplaner, erhvervsudvikling, infrastruktur, offentlig transport og den kommunale kernerdrift.

Kommunernes økonomiske incitamenter til at foretage en grundig vurdering af behovet for alment nybyggeri ændres ikke. Kravene om kommunal medfinansiering og garantistil-

else i forbindelse med opførelse af almene boliger sikrer fortsat, at kommunernes beslutningsansvar er forbundet med et økonomisk ansvar.

Forslaget indebærer desuden, at kommunerne skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis de giver tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct. Underretningen skal dels indeholde opgørelsen over boligledigheden og oplysning om hvilke foranstaltninger kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden dels en begrundelse for, at der trods den konstaterede ledighed i kommunen skønnes behov for at give tilsagn til nye boliger.

Som altovervejende hovedregel bør der således heller ikke fremover gives tilsagn til nye boliger i en kommune, hvis boligledigheden i kommunen overstiger 2 pct.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 20 og 21.

## 2.4. Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet

### 2.4.1. Gældende ret

Almene lejere kan udføre skillevægsarbejder, herunder f.eks. opsætning af skillevægge, som led i den individuelle råderet. Sådanne arbejder anses som væsentlige forandringer og skal derfor godkendes af kommunalbestyrelsen. Baggrunden for, at skillevægsarbejder anses som væsentlige forandringer, er tidligere udlejningsregler, hvorefter børnehusstande havde fortrinsret til boliger med 3 rum og derover. Denne fortrinsret indebar, at det var vigtigt for kommunalbestyrelsen at have overblik over sammensætningen af kommunens almene boliger. Det havde været vanskeligt at sikre dette overblik, hvis lejerne havde haft ret til uden kommunalbestyrelsens viden at opsætte og fjerne skillevægge og dermed til f.eks. at ændre 2-rumsboliger til 3-rumsboliger og omvendt. Nu har børnehusstande kun fortrinsret til de store boliger, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har aftalt dette.

### 2.4.2. Lovforslaget

Det foreslås at forenkle processen med at få gennemført skillevægsarbejder ved at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse. Det skønnes hensigtsmæssigt at fjerne kravet om godkendelse, da sondringen mellem store og små boliger som anført ovenfor ikke har den samme betydning som tidligere. Ved at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse generaliseres den godkendelse, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter tidligere har meddelt en kommune, til ikke at skulle godkende skillevægsarbejder efter den individuelle råderet. Godkendelsen blev givet som led i udfordringsretten, hvorefter de enkelte offentlige institutioner kan få tilladelse til at fravige gældende regler og dermed få større frihedsgrader til at gå nye veje og afprøve enklere måder at løse opgaverne på ved at tillade fravigelser fra de gældende regler.

Herudover indgår forslaget som en del af moderniseringsaftalen i aftalen mellem KL og regeringen om kommunernes økonomi for 2013.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 4.

## 2.5. Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag

### 2.5.1. Gældende ret

Boligorganisationen skal hvert år foretage indberetning af det forventede støtteberettigede udlejningsomfang i det følgende år til Statens Administration. Herudover skal den efterfølgende fremsende opgørelse over det endelige udlejningsomfang. Materialet skal indsendes til Statens Administration via kommunalbestyrelsen.

### 2.5.2. Lovforslaget

Det foreslås at lette sagsgangen, således at materialet fremover sendes direkte til Statens Administration. Dette forslag ligger også i forlængelse af en tilladelse efter udfordringsretten, ligesom forslaget er en del af moderniseringsaftalen mellem KL og regeringen, jf. ovenfor under pkt. 2.4.2.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 22.

## 2.6. Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejeres manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling

### 2.6.1. Gældende ret

Hvis lejere flytter uden at have opfyldt deres forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning eller uden at have betalt deres husleje, er det den pågældende boligafdeling, der må bære disse tab. Nogle boligafdelinger har forholdsvis store udgifter til disse tab, som eventuelt skal dækkes via huslejestigninger for de øvrige lejere.

### 2.6.2. Lovforslaget

Udgifterne til tab ved fraflytning har været stigende i de seneste år. Efter de gældende regler betaler den enkelte afdeling selv disse udgifter. Der kan være store forskelle på, hvor meget tabene belaster de enkelte boligafdelinger i den enkelte boligorganisation, og der kan i nogle tilfælde være tale om en betydelig belastning for de øvrige lejere i en afdeling med store udgifter til tab ved fraflytning. Samtidigt er det boligorganisationen og ikke afdelingen, der administrerer udlejningen af boligerne. For at sikre en bedre sammenhæng mellem kompetence og økonomisk ansvar samt at sikre en bedre fordeling af den økonomiske belastning, som disse tab kan udgøre, foreslås det i § 1, nr. 2, at lade boligorganisationens dispositionsfond bære en del af de omhandlede tab. Dispositionsfondens forpligtes således til at refundere afdelingens udgifter til tab ved fraflytning, når tabene overstiger en nærmere fastsat størrelse. Samtidig foreslås dispositionsfondens indtægter fra afdelingernes bidrag styrket ved at ændre de satser og beløbsgrænser, der er fastsat i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. (bek. nr. 1307 af 15. december 2009).

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 2.

## 2.7. Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger

### 2.7.1. Gældende ret

Kommunen eller regionen skal yde et beløb til dækning af beboerindskud, når plejehjem, beskyttede boliger eller institutioner opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service nedlægges, og beboerne genhuses i almene ældreboliger. Det samme gælder, når beboere visiteres fra en af de nævnte boformer til almene ældreboliger. Retten for beboeren til at få dækket beboerinskuddet afhænger af, om genhusningen sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger, idet kommunen skal betale indskuddet i visse situationer og regionen eller kommunen i andre situationer afhængigt af, hvilken slags ældrebolig genhusningen sker i.

### 2.7.2. Lovforslaget

Da det i alle tilfælde er kommunen, der har forsyningsansvaret for boliger til målgruppen, og da regionerne ikke har midler til at afholde sådanne udgifter, foreslås det, at det i alle tilfælde skal være kommunen, der yder beløb til dækning af beboerindskud. Desuden foreslås det, at der indføres en ligestilling, så retten til at få dækket beboerinskuddet ikke afhænger af, om genhusning sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 13-16.

## 2.8. Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger

### 2.8.1. Gældende ret

Efter de gældende regler skal ydet støtte tilbagebetales helt eller delvist, hvis en støttet privat andelsboligforening opløses. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af foreningen på tidspunktet for dens opløsning.

### 2.8.2. Lovforslaget

Det foreslås, at tilbagebetalingspligten indtræder ved salg af foreningens ejendom. Tilsvarende vil der som udgangspunkt skulle ske tilbagebetaling, hvis foreningen indgår i sammenlægning med en anden forening, men det foreslås, at tilbagebetalingspligten i visse sammenlægningsituationer kan udskydes.

Der vil fortsat skulle træffes en konkret afgørelse om tilbagebetalingspligten. Afgørelserne træffes efter aftale med Statens Administration af Statens Administration. Det foreslås derfor, at kompetencen formelt overføres dertil. Desuden indføres en formel underretningspligt for andelsboligforeningen, nærmere regulering af hæftelsen og en bestemmelse om forrentning af tilbagebetalingskravet, hvis dette ikke honoreres i forbindelse med salget.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 24.



## 2.9. Konvertering af renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden

### 2.9.1. Gældende ret

Med finansieringsreformen fra 1998 blev beboerbetalingen generelt gjort uafhængig af de optagne lån og blev i stedet fastsat i forhold til anskaffelsessummen. Det gjaldt især i forbindelse med nyt alment byggeri. Hensigten hermed var dels at fritage beboerne for renterisikoen dels at gøre belåningen så fleksibel som mulig, herunder løbende at kunne omlægge lånene med henblik på at minimere udgifterne til ydelsesstøtten.

Dette princip lå endvidere bag finansiering af renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden. Den anvendte lånetype fastsættes af ministeren efter forhandling med fonden. Beboernes betaling fastsættes som en andel af anskaffelsessummen og opreguleres herefter årligt med prisudviklingen, indtil betalingen svarer til ydelsen på lånet. Den løbende forskel mellem beboerbetalingen og låneydelsen betales af Landsbyggefonden som ydelsesstøtte. Optages der et rentetilpasningslån, sker der en regulering af beboerbetalingen, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. Når lånet er udamortiseret, reduceres beboerbetalingen tilsvarende. På et rentetilpasningslån vil låneydelsen variere ved hver tilpasning, og der kan opstå den situation, at beboerbetalingen er større end låneydelsen. I den situation opstår der såkaldt likvide midler, idet beboernes betaling fastholdes. Forskellen indbetales via dispositionsfonden til Landsbyggefonden.

Ved konvertering af fondsstøttede lån opreguleres beboerbetalingen som hidtil med prisudviklingen, og støtten udgør fortsat forskellen mellem beboerbetalning og ydelsen på det nye lån. Ved konvertering kan der efter ministerens bestemmelse og efter forhandling med fonden optages enten fastforrentede lån eller lån med rentetilpasning. Optages rentetilpasningslån, sker der regulering af beboerbetalingen, indtil den svarer til den mindste af ydelsen på det gamle lån eller den ydelse, som kan beregnes på et fastforrentet lån optaget på konverteringstidspunktet. Der er ikke udtrykkelige bestemmelser om konvertering fra rentetilpasningslån til fastforrentede lån, men det må tolkes sådan, at beboerbetalingen reguleres, indtil den svarer til ydelsen på det nye lån, såfremt denne er mindre end den maksimale beboerbetalning, der gælder for det lån, der konverteres.

### 2.9.2. Lovforslaget

Ved beslutning om konvertering af fondsstøttede lån tages der udgangspunkt i renterisikoen og varigheden for Landsbyggefondens samlede låneportefølje. Det er således fondens udgifter til ydelsesstøtte set over hele porteføljens løbetid, der skal vejes op mod både de kortsigtede og langsigtede renteforventninger.

Tilpasning af fondens låneportefølje eksempelvis til en samlet længere varighed kan ske på to måder. Ved refinansieringen kan rentetilpasningen af det eksisterende lån ske med længere mellemrum, f.eks. fra 1-årig tilpasning til 5-årig tilpasning. Eller det kan ske ved at konvertere det eksisterende lån til et nyt lån, f.eks. til et nyt fastforrentet lån.

Ved refinansiering ændres der ikke efter de gældende regler ved reguleringen af beboerbetalingen, mens der ved konvertering efter de gældende regler sker regulering, indtil betalingen svarer til ydelsen på det nye lån. Dette er ikke hensigtsmæssigt, idet det afgørende hensyn ved beslutning om konvertering eller refinansiering er hensynet til den samlede låneportefølje. Dermed er det tilfældigt, om den ene eller den anden låntager skal have sine renoveringslån refinansieret eller konverteret og dermed have ændret på slutpunktet for betalingens regulering.

Med henblik på Landsbyggefondens muligheder for at sammensætte sin støttede låneportefølje optimalt i forhold til at minimere både renterisiko og udgift til ydelsesstøtte foreslås det, at konverteringsbestemmelserne vedrørende fondsstøttede lån ændres, således at refinansiering og konvertering ligestilles. Konkret foreslås, at beboerbetalingen efter konvertering reguleres efter de regler, der gjaldt før konverteringen, det vil sige, indtil den svarer til det oprindelige maksimum. Ved fastforrentet lån opreguleres således til ydelsen på det oprindeligt optagne lån, og ved rentetilpasningslån opreguleres beboerbetalingen, indtil den svarer til den ydelse, der kunne beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån optaget på det oprindelige lånetidspunkt. Når den oprindelige ydelse fastholdes som maksimal beboerbetalning efter konverteringen, kan den situation opstå, at beboerbetalingen overstiger ydelsen på det nye lån, både når der er tale om et fastforrentet lån, og når der er tale om et rentetilpasningslån. I sådanne tilfælde indbetales forskellen via dispositionsfonden til Landsbyggefonden.

For så vidt angår rentesikringslån og lån til renovering af ungdomsboliger efter almenboliglovens § 100 fastholdes de gældende konverteringsbestemmelser, idet det præciseres, at beboerbetalingen ved konvertering fra rentetilpasningslån til fastforrentet lån reguleres, indtil den svarer til den laveste af enten den gældende maksimale beboerbetalning eller ydelsen på det nye lån.

En række tilpasningslån med støtte efter lovens § 91 er blevet konverteret til fastforrentet lån den 1. januar 2013. Med henblik på at skabe ensartede vilkår mellem disse lån og fremtidige konverteringer foreslås det, at reguleringen af beboerbetalingen for disse lån ændres, således at den reguleres, indtil den svarer til den maksimale beboerbetalning, der var gældende før konverteringen, og ikke til ydelsen på det nye lån.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1, 25 og 26.

## 2.10. Forskellige småændringer og præciseringer

Ud over ovennævnte ændringer indeholder lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer.

### 3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslagets del om fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere forventes at medføre merudgifter i kommunerne til opfølgende samtaler med anviste lejere, som har bragt sig i restance. Kommunernes årlige merudgifter hertil

skønnes at udgøre 5,3 mio. kr. i 2013 og 7,0 mio. kr. i 2014 og de efterfølgende år.

Forslagets del om ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerskud i almene ældreboliger forventes ikke at medføre merudgifter i kommunerne.

Øvrige forhold skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for kommunerne.

I nedenstående tabel er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for kommunerne.

Forslagets del om tilskud til driften af Center for Boligsocial Udvikling vedrører finansieringen af centrets fortsatte drift. I perioden 2013 til 2016 modtager centret et driftstil-

skud på i alt 39 mio. kr. (PL-niveau 2013), der fordeler sig med 5,4 mio. kr. i 2013 og 11,2 mio. kr. årligt i perioden 2013-2016. Halvdelen heraf finansieres af Landsbyggefonden, således at Landsbyggefonden i 2013-2016 afsætter 2,7 mio. kr. i 2013 og herefter 5,6 mio. kr. årligt i perioden 2014-2016. Den anden halvdel finansieres af staten i henhold til Aftale om udmøntning af satspuljen for 2013, således at der afsættes 19,5 mio. kr. (PL-niveau 2013) over satspuljen i den nævnte periode.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten og regionerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr., 2013-prisniveau)	2013	2014	2015	2016
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	5,3	7,0	7,0	7,0
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	5,3	7,0	7,0	7,0

#### 4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Flere af forslagene medfører en administrativ mindrebekæmpelse for kommunerne. Det drejer sig om ophævelsen af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet, samt om forenkling af processen ved udbetaling af ungdomsboligbidrag, således at det sker "uden om" kommunalbestyrelsen. Forslagene er som nævnt aftalt med KL som en del af moderniseringsaftalen.

Forslaget om, at kommunerne skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis de giver tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct., indebærer isoleret set en administrativ merbelastning. Indholdet i denne underretning svarer dog stort set til det gældende krav om, at kommunerne skal vurdere årsagen til boligledighed m.v. Endvidere er det ikke tilsigtet, at kommunerne skal give tilsagn til nye familie- eller ungdomsboliger, hvis ledigheden overstiger 2 pct., jf. pkt. 2.3.2.

På den baggrund skønnes lovforslaget samlet set ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

#### 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### 6. Administrative konsekvenser for borgerne

Den del af lovforslaget, som vedrører skillevægsarbejder, indebærer en administrativ lettelse for lejerne.

#### 7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

#### 8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### 9. Høring

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BL – Danmarks almene boliger, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadebogen, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Udlejere, Dansk Ældreåd, Dansk Flygtningehjælp, Datatilsynet, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, Kommunekredit, KL, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O. K. – fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.

## 10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/mindredgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Kommuner: 2013: 5,3 mio. kr. 2014: 7,0 mio. kr. 2015: 7,0 mio. kr. 2016: 7,0 mio. kr.
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	En mindre administrativ lettelse	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

## Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

## Til § 1

Til nr. 1 og 26

I det omfang beboerbetalinger overstiger den ydelse, der skal betales på de optagne lån, opstår der likvide midler, der indbetales til dispositionsfonden og videreindbetales til Landsbyggefonden. Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af, at det foreslås, at fondsstøttede lån ikke længere skal være omfattet af de særlige bestemmelser i § 179, stk. 5, jf. forslaget § 1, nr. 25.

Til nr. 2

Nogle almene boligafdelinger har forholdsvis store udgifter til tab på lejere, der ikke opfylder deres forpligtelse til istandsættelse af boligen ved fraflytning, og på fraflyttede lejere, der ikke har betalt husleje. Disse udgifter kan være belastende for økonomien i den enkelte boligafdeling, og det er de øvrige lejere, der ender med at dække tabet via stigninger i huslejen. Der kan være stor forskel på, hvor store disse udgifter er i de enkelte boligafdelinger inden for en boligorganisation og dermed på, hvor stor en regning der overlades til de øvrige lejere. Derfor foreslås det med det nye § 20, stk. 2, 1. pkt., at en del af udgifterne til uforholdsmæssigt store tab på disse fraflytningsregninger og huslejerestancer fremover skal dækkes via boligorganisationens dispositionsfond, i stedet for at hele tabet skal dækkes af den enkelte afdeling.

Behovet for ændringen af almenboliglovens § 20, stk. 2, underbygges af, at det er boligorganisationen, og ikke den enkelte afdeling, der administrerer udlejningen af boligerne. Boligorganisationen bør bestrebe sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer ved at fremskynde opsigel-

ses- og ophævelsessager mest muligt. Dermed har boligorganisationen en mulighed for at påvirke udgifternes størrelse, hvilket afdelingen ikke har. Derudover har viceværterne, der er ansat af boligorganisationerne, mulighed for at reagere, hvis de bliver opmærksomme på misligholdelser.

Grænsen for, hvornår tabene er uforholdsmæssigt store, jf. det foreslåede nye § 20, stk. 2, 1. pkt. vil blive fastsat i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. (bek. 1307 af 15. december 2009). Grænsen foreslås som udgangspunkt fastsat til 300 kr. pr. lejemålsenhed (PL-niveau 2011), således at dispositionsfonden refunderer den del af afdelingens udgifter til tab ved fraflytning, der ligger over denne grænse. Der er ikke noget til hinder for, at en boligorganisation vælger at lade dispositionsfonden dække mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi.

For at opretholde den økonomiske balance i dispositionsfonden forhøjes det særlige bidrag fra afdelingerne, jf. § 40 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. med 300 kr. til 521 kr. pr. lejemålsenhed (PL-niveau 2011). Samtidig hæves grænsen for, hvornår de årlige bidrag til dispositionsfonden ophører, til 5.200 kr. (PL-niveau 2011). Beløbene bliver henholdsvis 313 kr., 544 kr. og 5.434 kr. i PL-niveau 2013.

Efter det gældende § 20, stk. 2, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde godkende, at dispositionsfonden ikke eller kun delvist skal dække de omhandlede lejetab, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt. Med den foreslåede ændring af § 20, stk. 2, kommer dette også til at gælde for tabene på fraflytninger. For at sikre, at ændringen ikke pålægger boligafdelinger, der i forvejen har store udgifter til tab på fraflytninger, en utilsigtet økonomisk byrde, må kommunalbestyrelsen ved afgørelser

efter ovennævnte bestemmelse tillægge afdelingens økonomi og særlige bidrag til dispositionsfonden betydelig vægt.

#### Til nr. 3

Der er alene tale om en lovteknisk ændring.

#### Til nr. 4

Efter almenlejelovens § 39, stk. 6, kan lejeren som led i den individuelle råderet flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang. Sådanne arbejder anses som væsentlige forandringer og kræver derfor kommunalbestyrelsens godkendelse efter almenboliglovens § 28 ligesom f.eks. sammenlægninger af boliger.

Det foreslås at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse af skillevægsarbejder, da det vil gøre sagsgangen mere enkel både for lejeren, udlejeren og kommunalbestyrelsen.

#### Til nr. 5

Pr. 1. juli 2011 blev der i almenboligloven indført en bestemmelse – § 27 a – som regulerer retsstillingen for lejere i almene boligorganisationer og selvejende almene ungdoms- og ældreboligorganisationer, hvis bolig afhændes til f.eks. en privat investor. Disse boliger er efter afhændelsen ikke omfattet af reglerne i almenlejeloven.

Sådanne lejere bliver efter overdragelsen omfattet af den private lejelovgivning. Hvis lejen på afhændelsestidspunktet er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejeloven/boligreguleringsloven, sikrer § 27 a lejerne mod store lejeforhøjelser, idet den gældende leje fremover kun reguleres med nettoprisindekset indtil det tidspunkt, hvor lejen kommer op på niveau med lejen fastsat efter lejeloven/boligreguleringsloven.

Der er intet til hinder for, at også kommunalt og regionalt ejede ældreboliger kan sælges til en privat erhverver, hvis der ikke længere er behov for boligerne som almene (ældre)boliger. Derfor er der også i denne situation behov for klarhed over lejernes retsstilling. Det foreslås derfor at udvide anvendelsesområdet for § 27 a, således at bestemmelsen også finder anvendelse ved afhændelse af ældreboliger, som tilhører kommuner og regioner.

#### Til nr. 6

Ved lov nr. 490 af 12. juni 2009 fik lovens § 34, stk. 3, sin nuværende ordlyd. Hensigten var at skabe mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan udpege en afdelingsbestyrelse i afdelinger, der alene består af ældreboliger, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende beboere, når disse ikke selv har valgt en afdelingsbestyrelse, eller når en afdelingsbestyrelse har nedlagt sit hverv, uden at en ny er valgt. Ved en fejl kom bestemmelsen kun til at omfatte afdelinger, der alene består af ældreboliger, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende ældre. Ved den foreslåede ændrede formulering sikres det, at kommunalbestyrelsen – som forudsat – kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen ikke blot for så vidt angår afdelinger,

som kun består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende *ældre*, men også i afdelinger, som kun består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende *beboere*.

#### Til nr. 7

Det foreslås, at den eksisterende hjemmel til, at andre boligorganisationer kan bidrage med familieboliger ved permanent genhusning, også kommer til at gælde ved midlertidig genhusning, jf. lovforslagets § 2, nr. 5.

#### Til nr. 8

Almenboliglovens § 51 b giver kommunalbestyrelsen mulighed for at beslutte, at almene boligorganisationer skal afvise boligsøgende på ventelisten, når der er tale om boligsøgende, som inden for en bestemt periode har modtaget bestemte former for hjælp, herunder starthjælp og introduktionsydelse.

Da de nævnte ydelser ikke længere findes, foreslås det at lade dem udgå af bestemmelsen.

#### Til nr. 9

De gældende regler i § 51 b om kombineret udlejning kan anvendes i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Områderne defineres via en række betingelser i stk. 3 og 4. Ministeren skal efter stk. 5 beregne og offentliggøre, hvilke områder der opfylder betingelserne. I stk. 5 er der henvist til stk. 2 og 3. Der skulle retteligt henvises til stk. 3 og 4.

#### Til nr. 10

Som led i de fortsatte bestræbelser på at mindske antallet af lejere, som mister deres bolig ved ophævelse af lejeforholdet, fordi de ikke får betalt lejen (eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet) i rette tid, foreslås en ny indsats over for lejere, som får boligen anvist af kommunen. Indsatsen foreslås at skulle gælde for lejere af almene familie- og ungdomsboliger ejet af almene boligorganisationer og for lejere af almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner. I det foreslåede § 59, stk. 11, foreslås det således, at der indføres en pligt for udlejeren til at underrette kommunen, når udlejeren sender påkrav til lejeren om betaling af restancen. Pligten gælder for påkrav, der sendes inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse. Herved får kommunen som anført i de almindelige bemærkninger mulighed for at bistå ”nye” lejere med at få orden på den fremtidige lejebetaling. Risikoen for ophævelse for denne lejergruppes vedkommende bliver således mindre. Udlejers påkrav skal efter reglerne i den almene lejelov være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden for en bestemt frist. Udlejeren skal give lejeren en frist på mindst 14 dage efter modtagelsen af påkravet.

Underretningen til kommunen kan f.eks. ske ved fremsendelse af en kopi af påkravet eller ved, at boligorganisationen fremsender en samlet liste over samtlige samtidige påkrav, der skal gives underretning til kommunen om. Det må i så

fald forudsættes, at listen indeholder oplysning om den enkelte lejers navn, adresse og størrelsen af restancen.

Det foreslås endvidere med det nye § 59, stk. 12, at give kommunen pligt til at afholde et møde med de omhandlede lejere. Formålet hermed er både at finde en løsning på det aktuelle problem, således at lejeren kan blive boende, og at forebygge, at lejeren fremover ikke får betalt huslejen i rette tid, f.eks. ved at bistå lejeren med at blive tilknyttet Nets (Betalingservice). Når påkravsfristen udløber, kan udlejeren som anført ovenfor hæve lejeaftalen. Derfor foreslås det, at mødet i kommunen skal finde sted inden udløbet af denne frist. Hensigten med mødet er inden udløbet af påkravsfristen at forsøge at finde en løsning på det akutte problem samt fremadrettet mindske risikoen for, at lejeren bringer sig i samme situation igen. Udlejers adgang til at ophæve lejeaftalen efter udløbet af påkravsfristen påvirkes ikke af evt. svigt i den proces, der er beskrevet i de to bestemmelser. Får udlejeren eksempelvis ved en fejl ikke sendt kopi af påkravet til kommunen, eller indkalder kommunen ved en fejl ikke lejeren til møde inden for den angivne frist, har dette således ikke konsekvenser for forholdet mellem lejeren og udlejeren. Ophæver udlejeren lejeaftalen, og indgiver udlejeren efterfølgende anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede, vil kommunen alligevel blive underrettet om lejerestancen. Dette vil ske som følge af de generelle regler om udlejers underretningspligt i almenlejelovens § 92, stk. 2.

Tilbuddet om at deltage i mødet i kommunen er et tilbud til lejeren. Reagerer lejeren ikke på kommunens indkaldelse til mødet, er kommunen ikke forpligtet til at foretage yderligere.

Den foreslåede nye indsats skal kun gælde over for den person, som kommunen anviser boligen og ikke over for f.eks. en efterlevende ægtefælle, som fortsætter lejeforholdet efter lejerens død.

Ændringerne finder anvendelse på påkrav afgivet efter den 31. marts 2013. Det vil sige, at ændringerne også finder anvendelse på påkrav til lejere, hvis lejeforhold er påbegyndt før denne dato, jf. lovforslagets § 4, stk. 1.

Til nr. 11

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 10.

Til nr. 12

I forbindelse med indførelsen af den almene lejelov pr. 1. juli 1998 blev almenboliglovens lejeretlige bestemmelser, herunder bestemmelserne om råderet, flyttet over i den nye lov. Det foreslås at ændre formuleringen af overskriften til almenboliglovens kapitel 5, således at der bliver overensstemmelse mellem teksten i kapiteloverskriften og indholdet i selve kapitlet.

Til nr. 13

Efter den gældende § 74, stk. 2, skal kommunen yde et beløb til dækning af beboerindskud efter lovens § 118, stk. 1, til:

1. beboere på plejehjem eller i beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og
2. beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger.

Som følge af henvisningen til lovens § 118, stk. 1, kan der ikke ydes et beløb til dækning af beboerinskuddet, hvis beboerne genhuses i regionale almene ældreboliger, idet beboerindskud til disse boliger betales efter § 118, stk. 2. Der vil således kunne ske en forskelsbehandling af beboerne afhængigt af, om de genhuses i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

Det er kommunen, der træffer beslutning om nedlæggelse eller ombygning af plejehjem og beskyttede boliger og om udvisitering fra sådanne boformer. Det er ligeledes kommunen, der har forpligtelsen til at tilbyde anden bolig til de pågældende beboere. Denne anden bolig vil kun undtagelsesvist være en regional almen ældrebolig.

En forskelsbehandling begrundet i, om den tilbudte bolig er en regional almen ældrebolig eller en anden almen ældrebolig, kan ikke anses for tilsigtet eller rimelig. Det foreslås derfor, at bestemmelsen ændres, så der ydes et beløb til dækning af beboerinskuddet, uanset om indskuddet skal betales efter § 118, stk. 1, eller efter § 118, stk. 2.

Til nr. 14 - 16

Efter den gældende § 74, stk. 3, skal regionen eller kommunen yde et beløb svarende til beboerindskud efter lovens § 118, stk. 2, i de situationer, der nævnes i bestemmelsen. Det drejer sig om:

1. beboere i en institution opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service, der nedlægges eller ombygges til regionale almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og
2. beboere, der visiteres fra en institution opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service til almene ældreboliger.

Som følge af henvisningen til almenboliglovens § 118, stk. 2, skal regionen eller kommunen kun yde det nævnte beløb til dækning af beboerindskud, når genhusning sker i regionale ældreboliger.

Det er i dag kommunerne, der har forpligtelsen til at sikre, at der er et tilstrækkeligt antal boliger til rådighed for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Regionerne skal alene etablere boliger for den nævnte målgruppe, hvis det aftales i den årlige rammeaftale, og kommunerne løser i stigende omfang selv opgaven med at stille boliger til rådighed for målgruppen. Det foreslås derfor, at retten til at få dækket beboerinskuddet ikke skal

afhænge af, om genhusning sker i regionale almene ældreboliger eller i andre almene ældreboliger.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om anvisning af almene ældreboliger til personer, der bor i de botilbud, som omfattes af bestemmelsen, og som nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger. På samme måde er det kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om at visitere beboere fra et botilbud omfattet af bestemmelsen til en almen ældrebolig, når dette ikke sker som følge af en nedlæggelse eller ombygning af botilbuddet.

Det foreslås derfor, at pligten til at yde det nævnte beløb til dækning af beboerindskud i alle tilfælde pålægges kommunen. Hvor en anden kommune er forpligtet til at refundere beliggenhedskommunens udgifter til den pågældende beboer, vil det være betalingskommunen, der skal yde det omhandlede beløb.

Forslagene i § 1, nr. 15 og 16, er konsekvensændringer som følge af forslaget i § 1, nr. 14.

Til nr. 17

Efter almenboliglovens § 20, stk. 1, nr. 4, indbetaler både støttede og ustøttede afdelinger likvide midler til boligorganisationens dispositionsfond. Det har samtidig været meningen, at boligafdelinger – støttede som ustøttede – skulle videreindbetale en del af de likvide midler til Landsbyggefonden. Ved formuleringen af de samlede indbetalingsbestemmelser i §§ 80 a-80 e blev det ved en fejl ikke præciseret, at også ustøttede boligafdelinger skal indbetale likvide midler til Landsbyggefonden.

Det foreslås derfor at præcisere formuleringen af lovens § 80 b, stk. 1, således at 2/3 af alle indbetalinger fra boligafdelingerne efter § 20, stk. 1, nr. 4, herunder også indbetalinger fra ustøttede boligafdelinger, skal indbetales til Landsbyggefonden.

Til nr. 18

Til et antal boligafdelinger er der i sin tid ydet et eller flere rentesikringslån med forskellige løbetider. Når det første af disse lån udløber, skal der indbetales midler til dispositionsfond og Landsbyggefond i medfør af lovens § 20, stk. 1, nr. 4, og § 80 b, stk. 1. Samtidig skal der tages højde for, at ydelsen på fortsat eksisterende rentetilpasningslån med rentesikring kan være mindre end beboerbetalingen, hvorfor forskellen, i medfør af lovens § 179, stk. 6, skal indbetales til Statens Administration. Der skal derfor ske en entydig fordeling af de nævnte likvide midler mellem Landsbyggefonden og Statens Administration i afdelinger med flerlagsbelåning og rentesikringslån, som er konverteret til rentetilpasningslån.

I sager med udamortiserede rentesikringslån foretager Statens Administration og Landsbyggefonden i dag hver især opkrævning af midler, der fremkommer, når beboerbetalingen på en afdelings lån overstiger låneydelsen. Det er vigtigt, at der sker en koordinering af disse opkrævninger med henblik på at sikre, at den samlede opkrævning svarer til de likvide midler. Det foreslås derfor i § 1, nr. 18, at der med et

nyt stk. 4 i lovens § 82 indføres hjemmel til, at Landsbyggefonden kan overtage administrationen af lånene. Det er således hensigten, at Landsbyggefonden i denne type sager overtager den samlede beregning af likvide midler og eventuel statslig støtte, herunder beregningerne vedrørende eksisterende lån med rentesikring. På baggrund af beregningerne foretager Landsbyggefonden opkrævning af likvide midler eller udbetaling af støtte, hvorefter der afregnes med Statens Administration. Landsbyggefonden overfører en eventuel statslig andel af de likvide midler til Statens Administration, mens udbetalt støtte refunderes af Statens Administration.

Det foreslås endvidere ved en tilføjelse i sidste led af lovens § 82, stk. 4, som bliver stk. 5, at Landsbyggefonden med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter de nærmere regler for administration af de omhandlede sager, herunder opkrævning af likvide midler og overførsel af en eventuel statslig andel til Statens Administration samt udbetaling af støtte, som efterfølgende refunderes af Statens Administration. Reglerne skal indeholde retningslinjer for opkrævning og udbetaling, herunder afregning mellem Landsbyggefonden og Statens Administration, og indsendelse af revisorerklæring vedrørende de opkrævede, udbetalte og afregnede midler til Statens Administration. Statens Administration oversender oplysninger om basisrente for de omfattede boligafdelinger til Landsbyggefonden til brug for fondens beregninger.

Til nr. 19

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) åbnede i 2009. Centeret har til formål at understøtte indsamlingen og brugen af viden, erfaringer og idéer om den boligsociale indsats, så den fremtidige boligpolitiske indsats kan målrettes og effektiviseres mest muligt. Centeret skal tilvejebringe vidensgrundlaget for en kvalificering og styrkelse af den boligsociale indsats gennem effektmåling af konkrete indsatser, systematisk vidensindsamling samt rådgivning og processtøtte til centrale aktører inden for feltet.

Der er fortsat mange udfordringer i de udsatte boligområder, og der er et stort behov for, at der udvikles viden om effektfulde metoder i den boligsociale indsats. CFBU's arbejde skal både understøtte den fremtidige indsats i udsatte områder og dokumentere effekten af iværksatte tiltag.

Ved Aftale om udmøntning af satspuljen for 2013 er der opnået enighed om at afsætte midler til fortsat drift af Center For Boligsocial Udvikling (CFBU) i perioden 2013-2016. Det foreslås, at Landsbyggefonden som hidtil finansierer et driftstilskud svarende til det statslige driftstilskud på 2,7 mio. kr. i 2013 og 5,6 mio. kr. årligt i årene 2014-2016 (PL 2013), jf. finanslovens konto 14.51.50.

Til nr. 20

Det foreslås, at ældreboliger udgår af den opgørelse over boligledighed, som kommunalbestyrelsen årligt skal foretage i henhold til lovens § 104, stk. 2. Formuleringen af bestemmelsen foreslås derfor ændret, således at opgørelsen fremover alene skal omfatte almene familie- og ungdomsbo-

liger samt boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, der er opført med offentlig støtte.

Det forhold, at ældreboliger fremover ikke skal indgå i den pågældende opgørelse, indebærer ikke, at kommunalbestyrelsen ikke skal være opmærksom på eventuelle udlejningsproblemer i kommunens ældreboliger.

#### Til nr. 21

Med den ændring af 2 pct.-reglen i lovens § 115, stk. 7, der foreslås i § 1, nr. 21, tages højde for, at ældreboliger udgår af opgørelsen over boligledigheden, jf. lovforslagets § 1, nr. 20. Samtidig foreslås indført en pligt for kommunalbestyrelserne til at underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis der gives tilsagn til nye almene ungdoms- og familieboliger, selv om boligledigheden for disse boligtyper overstiger 2 pct. i kommunen. Der er tale om en lempelse af 2 pct.-reglen, idet tilsagn i en situation med mere end 2 pct. boligledighed muliggøres. Underretningen skal indeholde opgørelsen over boligledigheden, oplysning om hvilke foranstaltninger kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden og en begrundelse for, at der trods den konstaterede ledighed i kommunen skønnes behov for at give tilsagn til nye boliger.

#### Til nr. 22

Proceduren for udbetaling af ungdomsboligbidrag, som er en særlig støtte til ungdomsboliger, og som kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om på statens vegne, er ret omstændig. Den enkelte boligorganisation skal således hvert år gennem kommunalbestyrelsen indberette det forventede støtteberettigede udlejningsomfang i det følgende år til Statens Administration, ligesom den også efterfølgende skal indberette det endelige udlejningsomfang ligeledes gennem kommunalbestyrelsen.

For at forenkle sagsgangen både for boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne foreslås det, at boligorganisationerne ikke længere skal foretage indberetningerne via kommunalbestyrelsen, men skal sende dem direkte til Statens Administration.

#### Til nr. 23

Efter almenboliglovens § 141 udgør servicearealtilskuddet et bestemt beløb pr. bolig, dog højst 60 pct. af anskaffelsessummen, og efter § 142, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen godkende, at der ud over dette beløb afholdes udgifter til etablering af servicearealer.

§ 142, stk. 1, hidrører fra den periode, hvor servicearealtilskuddet blev givet som en løbende ydelse, og formålet med bestemmelsen var alene at sikre mod den fejlslutning, at udgifterne til etablering af servicearealer ikke måtte overstige tilskuddet.

Som det fremgår af ovenstående, skal udgifterne til etablering af servicearealer efter de gældende regler overstige tilskuddet. § 142, stk. 1, er således overflødig, og det foreslås derfor at ophæve bestemmelsen.

#### Til nr. 24

Efter almenboliglovens § 160 k skal en ydet offentlig støtte i form af rentesikring, rentebidrag, andelsboligbidrag, ydelsesstøtte eller tilskud til private andelsboligforeninger tilbagebetales helt eller delvist efter ministerens nærmere bestemmelse, hvis andelsboligforeningen opløses.

Langt de fleste henvendelser om tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger sendes til Statens Administration. Det er aftalt, at Statens Administration behandler såvel disse henvendelser som de henvendelser, der sendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Med det foreslåede § 160 k, stk. 1, bringes lovteksten i overensstemmelse med denne praksis.

Herudover har det vist sig, at det er hensigtsmæssigt med en række præciseringer og ændringer i bestemmelsen.

Det har været gjort gældende, at en andelsboligforening efter omstændighederne kan bestå uden at eje fast ejendom. Uanset om dette måtte være korrekt, er formålet med § 160 k at sikre, at andelshaverne ikke kan kapitalisere værdien af den offentlige støtte, hvis ejendommen sælges, hvad enten dette sker til tredjemand eller til andelshaverne selv som ejerboliger. Der har ligeledes været rejst spørgsmål, om tilbagebetalingspligten udløses ved frasalg af en del af andelsboligforeningens ejendom.

Med den foreslåede affattelse af § 160 k, stk. 1, tydeliggøres det dels, at ethvert salg af andelsboligforeningens ejendom udløser tilbagebetalingspligt, dels at andelsboligforeningen har en underretningspligt. Dette gælder også ved salg af ubebyggede arealer.

Forslaget er en tydeliggørelse af de gældende regler. Der er således ikke tale om en realitetsændring for så vidt angår tilbagebetalingspligtens omfang.

Som hidtil kan støtten kræves tilbagebetalt helt eller delvist. Efter fast praksis kræves den fulde støtte tilbagebetalt, hvis salgsprovenuet eller et likvidationsprovenu giver mulighed for dette. Kan ejendommen ikke sælges til en pris, der giver dækning til såvel tinglyst pant som til statens tilbagebetalingskrav, kræves kun den del af provenuet, der ikke går til dækning af tinglyst pant. Dette gælder også ved salg på tvangsauktion.

Frasælges kun en del af andelsboligforeningens ejendom, og giver salgsprisen ikke mulighed for dækning af statens fulde tilbagebetalingskrav, vil der kun blive stillet krav om indbetaling af nettoprovenuet af handlen, men dette krav vil blive ledsaget af en betingelse om, at yderligere salg vil udløse yderligere tilbagebetalingskrav. Hvis der ved frasalget fortsat ydes støtte, kan der desuden stilles krav om, at der ved salget sker forholdsmæssig indfrielse af det støttede lån.

Sammenlægning af andelsboligforeninger kan som udgangspunkt ikke ske, men er efter almenboliglovens § 2, stk. 2, 3. pkt., mulig, hvis de to eller flere andelsboligforeningers ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller hvis de har fælles friarealer.

En sammenlægning af foreninger må betragtes som opløsning af mindst den ene af de sammenlagte foreninger og kan

derfor efter de gældende regler udløse krav mod den eller de foreninger, der opløses, om tilbagebetaling af den ydede støtte, uanset at der ikke sker et salg.

Med det foreslåede § 160 k, stk. 1, vil en sådan opløsning ikke fremover være omfattet af kravet om tilbagebetalingspligt. Det foreslås derfor, at der som *stk. 2* optages en bestemmelse om tilbagebetalingspligt ved sammenlægning af andelsboligforeninger. I disse tilfælde vil der ikke være noget salgsprovenu at måle tilbagebetalingskrav med, og udgangspunktet vil derfor være fuld tilbagebetalingspligt. Det foreslås desuden, at tilbagebetalingspligten kan udskydes til en senere opløsning af den samlede forening eller til dennes salg af ejendommene helt eller delvist. Tilbagebetalingskravet påhviler i disse tilfælde alle andelshavere i den sammenlagte andelsboligforening. Det er efter forslaget en betingelse for denne udskydelse af tilbagebetalingspligten, at alle de andelsboligforeninger, der indgår i sammenlægningen, er opført med offentlig støtte. Derimod vil der ikke efter forslaget kunne ske udskydelse af tilbagebetalingspligten, hvis der i sammenlægningen indgår ustøttede andelsboligforeninger. Dette skyldes, at hensynet til andelshaverne i de ustøttede foreninger, der ellers ville kunne blive mødt med et krav, der har ligget helt udenfor deres forudsætninger, taler for, at der sker en endelig opgørelse i forbindelse med sammenlægningen.

Efter den gældende § 160 k påhviler tilbagebetalingskravet de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning. Det fremgår ikke af bestemmelsen, hvilken hæftelse der er tale om, men det må antages, at der er tale om en solidarisk og personlig hæftelse. Bestemmelsen har kun praktisk betydning, hvis tilbagebetaling ikke sker umiddelbart i forbindelse med foreningens opløsning eller frasalg af en del af ejendommen.

Med det foreslåede § 160 k, stk. 3, kommer det til at fremgå udtrykkeligt af lovtæksten, at hæftelsen er solidarisk og personlig. Den enkelte andelshaver hæfter således principielt for det samlede tilbagebetalingskrav. Hæftelsen begrænses dog til den enkelte andelshavers andel af provenuet. Hvor der sker salg af hele andelsboligforeningens ejendom i forbindelse med foreningens opløsning, vil det være den enkelte andelshavers andel af likvidationsprovenuet, der danner overgrænse for hæftelsen. Sker der kun salg af en del af ejendommen, er det andelen af nettoprovenuet ved salget, der danner overgrænse. Sker salg til andelshaverne som ejerboliger til en kunstig lav pris, vil ejendommens markedsværdi blive lagt til grund ved fastsættelse af maksimum for den enkelte andelshavers hæftelse. Et salg til en pris svarende til ejendommens værdi efter seneste offentlige vurdering eller mere vil blive anset for salg til markedsværdien.

Der er i den gældende bestemmelse ikke fastsat regler om forrentning af statens tilbagebetalingskrav. Dette indebærer, at forrentning først sker fra den 1. i måneden, efter at restanceinddrivelsesmyndigheden har modtaget kravet til inddrivelse. Herved kan andelsboligforeningen opnå en udskydelse af tidspunktet for rentetilskrivning ved at undlade eller forsinke meddelelsen til Statens Administration om salget. Dette vurderes ikke at være rimeligt, og det foreslås derfor

med § 160 k, stk. 4, at tilbagebetalingskravet skal forrentes fra datoen for købers overtagelse af ejendommen.

Til nr. 25

I almenboliglovens § 179, stk. 5, er fastsat særbestemmelser for visse lån vedrørende regulering af beboerbetalingen efter konvertering til rentetilpasningslån. Det gælder lån med rentesikring eller ydelsessikring, lån til finansiering af renovering efter § 91 med støtte fra Landsbyggefonden og lån til renovering af ungdomsboliger efter lovens § 100. Beboerbetalingen reguleres herefter, indtil den svarer til den mindste af ydelsen på det gamle lån eller til den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån.

Det foreslås, at fondsstøttede lån efter lovens § 91, stk. 1, ikke længere skal omfattes af denne særbestemmelse. Reguleringen af beboerbetalingen vil herefter være omfattet af de generelle bestemmelser, som også omfatter støttede nybyggerilån, hvorefter reguleringen sker på samme måde før som efter konverteringen, jf. § 179, stk. 4, det vil sige, indtil beboerbetalingen svarer til den oprindeligt fastsatte maksimale beboerbetalings svarende til ydelsen på et fastforrentet lån optaget på lånetidspunktet. Dette gælder uanset, om der konverteres fra eller til et fastforrentet lån eller et rentetilpasningslån.

For så vidt angår de øvrige lån, som er omfattet af bestemmelsen, det vil sige lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring og lån til renovering af ungdomsboliger efter § 100, fastholdes de gældende regler, idet det præciseres, at beboerbetalingen ved konvertering fra fastforrentet lån til fastforrentet lån reguleres, til den svarer til ydelsen på det nye lån, samt at den ved konvertering fra rentetilpasningslån til fastforrentet lån reguleres, indtil den svarer til den laveste af enten den gældende maksimale beboerbetalings eller til ydelsen på det nye lån.

Til nr. 27

I forbindelse med styringsreformen af den almene sektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009, blev der i almenboliglovens § 9 a, stk. 2, indsat en bestemmelse, som giver garantierne (findes kun i boligorganisationer organiseret som garantiorganisationer) ret til til enhver tid at kræve indløsning af garantibeviserne til pålydende værdi. Hermed blev lovens § 194, hvorefter enhver garant kan forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi, overflødig.

På denne baggrund foreslås det at ophæve § 194.

*Til § 2*

Til nr. 1

Ændringen er en redaktionel konsekvens af forslaget i § 2, nr. 5, hvorved der indsættes et nyt stykke i almenlejelovens § 86.



## Til nr. 2

Ændringen i kapiteloverskriften er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 6, vedrørende udlejerens mulighed for at tilbyde midlertidig genhusning i situationer, hvor udlejer ikke kan opsigte lejerens som følge af ombygningsarbejder.

## Til nr. 3 og 5

Efter de gældende regler må udlejerens, når der skal ske en så gennemgribende ombygning af en almen boligafdeling, at lejerne ikke kan blive boende under ombygningen, sige lejerne op. En sådan opsigelse ledsages af en pligt for udlejerens til at sørge for permanent genhusning af lejerne, jf. §§ 85 og 86 i almenlejeloven. Der er størrelseskrav m.v. til erstatningsboligen, udlejerens skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter, udlejerens og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager genhusningsforpligtelsen, og ved ombygning af familieboliger kan boligorganisationen indgå aftaler med andre boligorganisationer om, at de bidrager med erstatningsboliger.

Loven indeholder ikke regler om midlertidig genhusning.

De lejere, som selv har godkendt ombygningen af afdelingen, får ikke glæde af den, hvis de gældende regler følges, og lejerne således genhuses permanent i andre boliger. Boligorganisationerne har da også udviklet den praksis, at de foretager midlertidig genhusning af lejerne.

På denne baggrund foreslås det at lovfæste denne praksis. Ved at indføre regler om midlertidig genhusning fastlægges udlejerens forpligtelser og lejerens rettigheder, hvilket forebygger konflikter mellem parterne. Forslaget ændrer ikke på udlejerens adgang til at opsigte lejerens. Det indebærer blot, at der ikke i alle tilfælde ved opsigelse som følge af omfattende ombygninger skal foretages permanent genhusning.

Det foreslås, at udlejerens og den enkelte lejer skal kunne aftale enten permanent eller midlertidig genhusning uanset den forventede længde af ombygningsperioden. Udlejerens må i forbindelse med forhandlingerne med lejerne orientere dem om, hvor lang tid ombygningsperioden forventes at blive, så lejerne får et rimeligt grundlag for deres stillingtagen.

Kan parterne ikke blive enige, foreslås det at give udlejerens ret til – under hensyntagen til afdelingens økonomi m.v. – at beslutte, om genhusningen skal være permanent eller midlertidig.

Den enkelte lejer er dog nødt til at have sikkerhed for ikke at skulle bo midlertidigt et andet sted i urimelig lang tid, hvorfor det foreslås at give lejerne ret til permanent genhusning, hvis ombygningen forventes at vare mere end 12 måneder, ligesom de, hvis en ombygning, som forventes at vare f.eks. 8 måneder, ikke er færdig efter 12 måneder, foreslås at få ret til at vælge mellem at blive boende permanent i den midlertidige erstatningsbolig, at flytte til en permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Hvis lejerens vælger at flytte til en permanent erstatningsbolig, skal den opfylde de gældende krav hertil.

Det foreslås præciseret, at udlejerens og kommunalbestyrelsen – ligesom ved permanent genhusning – skal kunne af-

tale, at kommunalbestyrelsen overtager genhusningsforpligtelsen.

## Til nr. 4

For at skabe mulighed for en større fleksibilitet for udlejerens foreslås det, at udlejer med lejerens samtykke skal kunne tilbyde lejerens en permanent erstatningsbolig uden for kommunen.

## Til nr. 6

For ikke at gøre den nye ordning om midlertidig genhusning unødigt besværlig for udlejerens ved at stille krav om f.eks. en bestemt størrelse, foreslås det i *stk. 1*, at de midlertidige erstatningsboliger skal være ”passende” og i øvrigt som udgangspunkt ligge i kommunen. At boligerne skal være passende betyder, at udlejerens skal finde boliger, der er rimelige i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varigheden af ombygningsperioden m.v. En erstatningsbolig behøver ikke at være en egentlig bolig. Det kan også være f.eks. et hotelværelse eller en barak, hvis der er tale om ombygninger af kort varighed.

Det er mest nærliggende, at lejerne fortsætter som lejere af de fraflyttede boliger og dermed fortsat betaler leje der. Det foreslås derfor, at lejerne ikke skal have lejerstatus i erstatningsboligerne, hvilket indebærer, at de ikke får beboerdemokratisk indflydelse i genhusningsafdelingen. Hvis lejerens genhuses i en bolig, som har en lavere leje end den fraflyttede bolig, foreslås det, at lejerens kun skal betale den lavere leje.

Det foreslås endvidere, at lejerne skal betale for forbrug, f.eks. varme, i erstatningsboligerne.

For at holde lejerne skadesløse foreslås, at de – ligesom ved permanent genhusning – skal have ret til at få dækket rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Der bliver således typisk tale om 2 x flytteudgifter.

Lejere, som selv skaffer sig midlertidigt husly, f.eks. ved at bo i sommerhus eller hos familie, foreslås også at få ret til at få dækket rimelige og dokumenterede udgifter dertil, f.eks. udgifter til flytninger og opmagasinering.

I praksis afholdes de udgifter, der er forbundet med permanent genhusning, over ombygningsregnskabet. Det samme vil gælde for så vidt angår udgifterne til midlertidig genhusning. Her bliver der tale om udgifter til flytninger, beboerindskud/depositum og lejen i erstatningsboligerne, herunder evt. difference mellem lejen i den hidtidige bolig og lejen i erstatningsboligen, og udgifter til istandsættelse ved fraflytning, medmindre der foreligger misligholdelse.

Det kan også være hensigtsmæssigt, at udlejerens anviser en midlertidig erstatningsbolig udenfor de tilfælde, hvor udlejer kan opsigte lejerens på grund af ombygning. I praksis foretager boligorganisationerne da også midlertidig genhusning i situationer, hvor en kortere fraflytning er nødvendig på grund af en reparation af boligen eller andre arbejder, der ikke kan anses som ombygningsarbejder. Det foreslås derfor i *stk. 2* at lovfæste boligorganisationernes praksis på området. Det foreslås samtidig, at reglerne vedrørende lejerens

rettigheder i det foreslåede stk. 1 finder tilsvarende anvendelse.

### Til § 3

Til nr. 1

Ved lov nr. 970 af 17. december 1997 blev boligbyggerilovens regler om støttede private andelsboligforeninger flyttet over i almenboligloven som kapitel 11 a. Samtidig ophævedes de tilsvarende bestemmelser i boligbyggeriloven, men ved en fejl blev § 66 a, der havde samme indhold som almenboliglovens § 160 k, ikke ophævet. Det foreslås derfor nu at ophæve bestemmelsen.

### Til § 4

Det foreslås i *stk. 1* at lade loven træde i kraft den 1. april 2013.

Med forslaget i § 1, nr. 14, kommer pligten til at yde et beløb til dækning af beboerindskud i de tilfælde, der nævnes i almenboliglovens § 74, stk. 3, i alle tilfælde til at påhvile kommunen. Det er derfor også kommunen, der skal have beløbene tilbagebetalt ved lejemålets ophør, jf. lovens § 74, stk. 4, kommunen der modtager statsrefusion, jf. lovens § 74, stk. 5, 1. pkt., og kommunen, der skal indbetale modtagne beløb til staten, jf. lovens § 74, stk. 5, 2. pkt.

Imidlertid kan regionen efter den hidtidige affattelse af almenboliglovens § 74, stk. 3, have ydet beløb til dækning af beboerindskud i regionale almene ældreboliger. Med det foreslåede *stk. 2* vil det fortsat være regionen, som skal have sådanne beløb tilbagebetalt ved lejemålets ophør, jf. den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 4. Det vil desuden være regionen, der modtager statsrefusion efter den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 5, 1. pkt. I konsekvens heraf vil det også være regionen, der skal indbetale modtagne beløb til staten, jf. den nu gældende affattelse af lovens § 74, stk. 5, 2. pkt.

I § 1, nr. 18, foreslås, at Landsbyggefonden efter aftale med Statens Administration kan foretage opkrævning af likvide midler fra afdelinger med rentesikringslån, når et eller flere af disse lån er udamortiseret. Det foreslås i *stk. 3*, at Landsbyggefonden kan foretage opkrævning af likvide midler, der fremkommer i 2013 og derefter. Loven træder i kraft den 1. april 2013 og har således tilbagevirkende kraft for så

vidt angår opkrævningen af likvide midler. Baggrunden er, at det forekommer mest hensigtsmæssigt, at fonden overtager opgaven gældende for et fuldt kalenderår.

Pr. 1. januar 2013 konverteres en række lån efter § 91 med støtte fra Landsbyggefonden. Der er tale om rentetilpasningslån, som konverteres til fastforrentede lån. Konverteringen medfører, at beboerbetalingen efterfølgende opreguleres i takt med prisudviklingen, indtil den svarer til ydelsen på det nye lån, hvis denne er lavere end den gældende maksimale beboerbetalning. Som beskrevet under de almindelige bemærkninger til punkt 9: *Konvertering af renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden* kan Landsbyggefonden tilpasse sin samlede låneportefølje enten ved refinansiering eller ved konvertering. Det er vigtigt, at der uanset måden eksisterer de samme betingelser. Det foreslås derfor i *stk. 4*, at de vilkår vedrørende regulering af beboerbetalingen efter konvertering, der foreslås at skulle gælde fremover, jf. § 1, nr. 1, 25 og 26, også kommer til at gælde de konverteringer, som er gennemført pr. 1. januar 2013. Det foreslås derfor, at den sædvanlige opregulering af beboerbetalingen i takt med prisudviklingen skal fortsætte efter konverteringen, indtil den svarer til den maksimale beboerbetalning, der oprindeligt var gældende, og ikke til ydelsen på det nye lån. Det bemærkes, at der ikke med forslaget sker ændringer i reguleringen af beboerbetalingen fra den 1. januar 2013 og frem til lovens ikrafttræden, der har betydning for, hvornår den maksimale beboerbetalning nås.

Baggrunden for de foreslåede ændringer vedrørende allerede gennemførte konverteringer af rentetilpasningslån er, at det dels ikke er samtlige rentetilpasningslån, som bliver konverteret, dels at det er tilfældigt, hvilke lån der er udvalgt til at blive konverteret. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der skabes ensartede vilkår for de konverteringer, der er gennemført pr. 1. januar 2013 og de konverteringer, der fremover vil blive gennemført.

I *stk. 5* foreslås det, at de hidtil gældende regler i almenboliglovens § 160 k fortsat skal finde anvendelse på salg og sammenlægninger, der sker inden lovens ikrafttræden. Der er ikke mellem den gældende og den foreslåede nye affattelse af § 160 k nogen realitetsforskel med hensyn til tilbagebetalingspligtens omfang og indtræden, andelsboligforeningens underretningspligt og hæftelsen. Overgangsregelen vedrører derfor alene pligten til at betale renter.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 518 af 5. juni 2012 og senest ved § 1 i lov nr. 1097 af 28. november 2012, foretages følgende ændringer:

**§ 20.** I en dispositionsfond i boligorganisationen indgår:

- 1) Særlige bidrag fra afdelingerne.
- 2) Overskud på en afdelings drift.
- 3) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen.
- 4) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med ud-amortiserede prioriteter i boligorganisationens afdelinger, når midlerne ikke samtidig er omfattet af nr. 6 eller 7.
- 5) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med belåning eller salg af boligorganisationens administrations-ejendom eller nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24.
- 6) Likvide midler for tilsagn meddelt i perioden fra den 1. januar 1999 til den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 4, til og med 35 år efter låneoptagelsen.
- 7) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, jf. § 129, fra og med det 36. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt i perioden fra den 1. januar 1999 til den 30. juni 2009 og fra og med det 41. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009.
- 8) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i § 91, stk. 1, samt på lån efter § 91, stk. 1, der efter en konvertering reguleres efter § 179, stk. 5.
- 9) Likvide midler for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 4, til og med 40 år efter låneoptagelsen.
- 10) Bidrag efter §§ 79 og 80 til indskud i Landsbyggefonden.
- 11) Tilskud fra Landsbyggefonden efter § 90 til overførsel til afdelingerne.

**§ 20....**

*Stk. 2.* En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning, dækkes af dispositionsfonden. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter ikke, eller kun delvis, dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.

**1. I § 20, stk. 1, nr. 8, ændres »§ 179, stk. 5« til: »§ 179«.**

**2. § 20, stk. 2, 1. pkt., ophæves og i stedet indsættes:**

»En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning,

hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning.«

### § 27....

*Stk. 2.* Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelse tillige godkendes af socialministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution.

**§ 28.** Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende ibrugtagning af boliger til anden anvendelse end beboelse, hvis ændringen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for ændringen. Godkendelse af sammenlægning af boliger må kun gives, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m<sup>2</sup>. Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet. Fremsættes der forslag om væsentlig forandring af en almen boligorganisations ejendom på en ejerforenings generalforsamling, kan boligorganisationens bestyrelse kun stemme for forandringen efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen.

**§ 31.** §§ 5 b og 6 a-6 e og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger.

### § 34....

*Stk. 3.* Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, og er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis en afdelingsbestyrelse har nedlagt sit hverv, uden at en ny er valgt.

### § 51....

*Stk. 7.* Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.

**§ 51 b.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalen-

**3. I § 27, stk. 2,** ændres »almen boligorganisation, til en selvejende almen institution« til: »almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution«.

**4. I § 28, stk. 1,** indsættes efter 1. pkt.:

»Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse.«

**5. § 31, stk. 1,** affattes således:

»§§ 5 b, 6 a-6 e, 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region.«

**6. I § 34, stk. 3,** ændres »ældre« til: »beboere«.

**7. I § 51, stk. 7,** indsættes efter »§ 86, stk. 1«: »og 2«.

**8. I § 51 b, stk. 1, 1. pkt.,** udgår »eller starthjælp« og »eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark«.

dermåneder har modtaget kontanthjælp eller starthjælp efter lov om aktiv socialpolitik eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Afvisning efter 1. og 2. pkt. kan ske, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager en af de i 1. eller 2. pkt. nævnte ydelser. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutninger efter 1. og 2. pkt. til socialministeren.

#### § 51 b....

*Stk. 5.* Socialministeren beregner og offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 2 og 3.

#### § 59....

*Stk. 10.* For boliger som nævnt i stk. 8 betaler uddannelsesinstitutionerne efter nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte retningslinier lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 8 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

#### § 64....

*Stk. 4.* Bestemmelserne i § 59, stk. 3 og 8-10, og § 62 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution. For universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder § 59, stk. 3 og 8-10, dog ikke.

### Kapitel 5

*Vedligeholdelse og istandsættelse, råderet m.v. samt beboerindskud*

#### § 74....

*Stk. 2.* Kommunen skal yde et beløb til dækning af det i stk. 1 nævnte indskud til

1) beboere på plejehjem eller i beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og

9. I § 51 b, stk. 5, ændres »stk. 2 og 3« til: »stk. 3 og 4«.

10. I § 59 indsættes som *stk. 11 og 12*:

»*Stk. 11.* Sender boligorganisationen påkrav efter § 90, stk. 2, i lov om leje af almene boliger til lejere af almene familie- og ungdomsboliger, der har fået boligen anvist af kommunalbestyrelsen, inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse, skal boligorganisationen samtidig hermed underrette kommunalbestyrelsen om påkravet. *Stk. 12.* Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelsen af en underretning som nævnt i stk. 11 indkalde lejeren til et møde med henblik på drøftelse af den restance, som er grundlag for boligorganisationens påkrav, og den fremtidige betaling af huslejen og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Mødet skal fastsættes til at finde sted inden udløbet af påkravsfristen.«

11. I § 64, stk. 4, ændres to steder »§ 59, stk. 3 og 8-10« til: »§ 59, stk. 3 og 8-12«.

12. *Overskriften* til kapitel 5 affattes således:

»Kapitel 5

*Vedligeholdelse og istandsættelse samt beboerindskud«.*

13. I § 74, stk. 2, ændres »stk. 1« til: »§ 118, stk. 1 eller 2,«.

2) beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger.

*Stk. 3.* Regionen eller kommunen skal yde et beløb til dækning af det i § 118, stk. 2, nævnte indskud til

1) beboere i en institution opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service, der nedlægges eller ombygges til regionale almene ældreboliger, når beboerne genhuses i almene ældreboliger, og

2) beboere, der visiteres fra en institution opført efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service til almene ældreboliger.

*Stk. 4.* Det i stk. 1, 2 og 3 nævnte beløb udbetales til udlejeren. Ved lejemålets ophør tilbagebetaler udlejeren beløbet til kommunen eller regionen med fradrag af foretagen modregning efter reglerne i kapitel 9 i lov om leje af almene boliger.

*Stk. 5.* Staten refunderer kommunens eller regionens udbetalinger efter stk. 4, 1. pkt., med to tredjedele. Kommunen eller regionen indbetaler til staten de beløb, som modtages efter stk. 4, 2. pkt., dog højst et beløb svarende til statsrefusionen efter 1. pkt.

**§ 80 b.** For almene boligafdelinger, der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetales 2/3 af de midler, der efter den 1. januar 2008 indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 4, til Landsbyggefonden.

#### **§ 82....**

*Stk. 4.* Med socialministerens godkendelse fastsætter fonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-e, og om indberetninger i henhold til stk. 1

**§ 91 c.** Staten og Landsbyggefonden bidrager i årene 2008-2011 hver med 5 mio. kr. årligt til etablering og drift af det boligsociale udviklingscenter, jf. § 172 a. Landsbyggefondens bidrag til udviklingscenteret tilvejebringes af midler overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89.

**§ 104.** Kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til almene boliger skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal hvert år foretage en opgørelse af antallet af ledige almene boliger, boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner og ældreboliger tilhørende selvejende institutioner og pensionskasser, der er opført med offentlig støtte, og som påfører de pågældende bebyggelser et lejetab. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund heraf foreta-

**14.** I § 74, stk. 3, ændres »Regionen eller kommunen« til: »Kommunen«, og »§ 118, stk. 2« ændres til: »§ 118, stk. 1 eller 2«.

**15.** I § 74, stk. 4, udgår »eller regionen«.

**16.** I § 74, stk. 5, 1. pkt., udgår »eller regionens«, og i 2. pkt. udgår »eller regionen«.

**17.** I § 80 b, stk. 1, udgår », der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999,«.

**18.** § 82, stk. 4, ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 4. For afdelinger med lån, hvortil der ydes rentesikring, kan Landsbyggefonden efter aftale med Statens Administration overtage administrationen af lånene, herunder opkrævning af de likvide midler, der er nævnt i § 179, stk. 6, 2. pkt., når et eller flere andre lån med rentesikring i afdelingen er udamortiseret. Stk. 5. Med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter Landsbyggefonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-80 e, om indberetninger efter stk. 1 og om administration af lån efter stk. 4.«

**19.** § 91 c, 1. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager i 2013 med 2,7 mio. kr. og i årene 2014-2016 med 5,6 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.«

**20.** § 104, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Kommunalbestyrelsen skal hvert år foretage en opgørelse over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med offentlig støtte, og som medfører lejetab.«

ge en vurdering af årsagen til ledigheden i byggeriet og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne.

### § 115....

*Stk. 7.* Meddeler kommunalbestyrelsen tilsagn til nyt alment boligbyggeri, skal kommunalbestyrelsen på socialministerens eventuelle forlangende kunne godtgøre, at det samlede antal ledige boliger i kommunen opgjort efter 2. pkt., der på tilsagnstidspunktet som følge af udlejningsvanskeligheder påfører de pågældende afdelinger og bebyggelser lejetab, ikke overstiger 2 pct. I opgørelsen medregnes det samlede antal ledige almene boliger, ungdomsboliger tilhørende en selvejende ungdomsboliginstitution og ældreboliger tilhørende en selvejende institution eller en pensionskasse, og hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, tidligere love om boligbyggeri eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

**§ 137.** Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til den almene boligorganisation, som ungdomsboligerne tilhører. Hvert år senest den 1. december indberetter boligorganisationen gennem kommunalbestyrelsen til Statens Administration det forventede støtteberettigende udlejningsomfang i det følgende år. Ungdomsboligbidraget udbetales herefter hvert kvartal som et acontobeløb. Senest den 15. februar året efter det år, som indberetningen efter 2. pkt. omfatter, opgør boligorganisationen det endelige udlejningsomfang af ungdomsboliger til den støtteberettigede personkreds for det pågældende år. Denne opgørelse attesteres af en godkendt revisor og fremsendes gennem kommunalbestyrelsen til Statens Administration. Statens Administration foretager herefter den endelige opgørelse over det forløbne års berettigede støttebeløb og regulerer i 2. kvartals udbetalte ungdomsboligbidrag for meget eller for lidt acontoudbetalt ungdomsboligbidrag det pågældende år.

**§ 142.** Kommunalbestyrelsen kan godkende, at der ud over det i § 141 nævnte beløb afholdes udgifter til etablering af de i § 5, stk. 6, omhandlede servicearealer.

*Stk. 2.* Bestemmelserne i § 173 finder tilsvarende anvendelse på tilskud til etablering af servicearealer efter §§ 140-142.

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

**21. § 115, stk. 7,** affattes således:

»*Stk. 7.* Kommunalbestyrelsen skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis den meddeler tilsagn til nye almene familie- eller ungdomsboliger på et tidspunkt, hvor det samlede antal ledige familie- og ungdomsboliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 pct. Antallet af ledige boliger opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger samt ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller tidligere love om boligbyggeri. Underretningen skal indeholde opgørelsen nævnt i 2. pkt., oplysning om hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen har iværksat for at nedbringe boligledigheden samt oplysning om baggrunden for, at kommunalbestyrelsen har fundet det nødvendigt at give tilsagn til nyt alment boligbyggeri.«

**22. I § 137, stk. 1,** udgår to steder »gennem kommunalbestyrelsen«.

**23. § 142** affattes således:

»**§ 142.** Bestemmelserne i § 173 finder tilsvarende anvendelse på tilskud til etablering af servicearealer efter §§ 140 og 141.«

**24. § 160 k** affattes således:

»**§ 160 k.** Ved helt eller delvist salg af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, hvortil staten eller kommunen har ydet støtte til etableringen, kan den ydede støtte kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter Statens Administrations nærmere bestemmelse. Det påhviler andelsboligforeningen at underrette Statens Administration om salget.

*Stk. 2.* *Stk. 1* finder tilsvarende anvendelse, hvis en andelsboligforening som nævnt i *stk. 1* sammenlægges med en eller flere andre andelsboligforeninger. Sker sammenlægningen udelukkende med andelsboligforeninger, der ligeledes har modtaget støtte som nævnt i *stk. 1*, kan tilbagebetalingen ud-

skydes, indtil den samlede forening opløses eller foreningen sælger sine ejendomme helt eller delvist.

*Stk. 3.* Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen ved salget. Disse hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingskravet, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet. Er salg sket til andelshaverne som ejerboliger til en pris, der er lavere end ejendommenes markedsværdi, opgøres provenuet som det provenu, der ville være opnået ved salg til markedsværdien.

*Stk. 4.* Tilbagebetalingskravet forrentes fra datoen for købers overtagelse af ejendommen.«

### § 179....

*Stk. 5.* For fastforrentede lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring, samt for nominallån efter § 91, stk. 1, 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, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt. eller den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt.

25. § 179, stk. 5, affattes således:

»*Stk. 5.* Lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring, og lån efter § 100, stk. 2, hvortil der ydes ydelsesstøtte, kan ydes som fastforrentede lån eller som rentetilpasningslån. Konverteres et fastforrentet lån som nævnt i 1. pkt. til et andet fastforrentet lån, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til ydelsen på det nye lån. Konverteres et fastforrentet lån som nævnt i 1. pkt. til et rentetilpasningslån, 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 lån. Konverteres et rentetilpasningslån som nævnt i 1. pkt. til et fastforrentet lån, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den laveste af den gældende maksimalebeboerbetalning eller ydelsen på det nye lån.«

### § 179....

*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 Økonomistyrelsen med undtagelse af lån efter § 91, stk. 1, jf. § 20, stk. 1, nr. 8. Der skal dog ikke ske indbetaling efter 2. pkt., hvis beløbet pr. kvartal er mindre end 250 kr.

26. I § 179, stk. 6, 2. pkt., udgår »med undtagelse af lån efter § 91, stk. 1, jf. § 20, stk. 1, nr. 8«.

§ 194. Enhver garant kan forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi.

27. § 194 ophæves.

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012 og § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:



§ 23. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Stk. 2. Ved bortfald af en lejeaftale i henhold til stk. 1 finder reglerne i § 86, stk. 2 og 3, tilsvarende anvendelse.

#### Kapitel 14

##### *Opsigelse*

§ 86. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejereren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.

1. I § 23, stk. 2, ændres »stk. 2 og 3« til: »stk. 3 og 4«.

2. Overskriften til kapitel 14 affattes således:

»Kapitel 14

*Opsigelse og genhusning«.*

3. I § 86, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »i kommunen«: », medmindre lejer tilbydes midlertidig genhusning, jf. stk. 2«.

4. I § 86, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

»Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejereren er indforstået hermed.«

5. I § 86 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Udlejer og lejer kan aftale, om genhusningen efter stk. 1 skal være permanent eller midlertidig. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom. Har udlejer besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejereren, at lejereren midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejereren dog ret til genhusning efter stk. 1. Hvis lejereren er midlertidigt genhuset, og hvis lejermålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejereren vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, eller at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 3. pkt.«

Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

6. Efter § 86 indsættes:

»§ 86 a. Den midlertidige erstatningsbolig skal være passende og ligge i kommunen. Boligen kan dog være beliggende uden for kommunen, hvis lejereren er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Dette gælder også, hvis lejereren tilbyder selv at skaffe sig anden bolig. Lejereren fortsætter som lejer i den hidtidige bolig og fortsætter med at betale lejen for denne bolig. Lejereren bliver ikke lejer i den midlertidige erstatningsbolig, hvor udlejeren betaler lejen. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, skal udlejer til lejer betale differencen. Lejereren skal betale for forbrug, herunder af varme m.v., i den midlertidige erstatningsbolig.

*Stk. 2.* Foreligger der forhold vedrørende det lejede, der ikke berettiger udlejer til at opsige lejeaftalen efter § 85, stk. 1, nr. 1, men som medfører, at det i en kortere periode er nødvendigt, at det lejede fraflyttes, kan udlejer tilbyde midlertidig genhusning. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse.«

### § 3

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011, foretages følgende ændring:

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

1. § 66 a ophæves.

### § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. april 2013.

*Stk. 2.* § 1, nr. 15 og 16, finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor regionen før lovens ikrafttræden har ydet beløb til dækning af beboerindskud. I disse tilfælde finder de hidtil gældende regler anvendelse.

*Stk. 3.* § 82, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. som affattet ved § 1, nr. 18, har virkning for likvide midler, der fremkommer fra og med den 1. januar 2013.

*Stk. 4.* For lån, hvortil der er givet tilsagn om støtte efter § 91, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., og som er konverteret den 1. januar 2013, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den maksimale beboerbetaling, der var gældende før konverteringen, jf. § 91, stk. 4, i den nævnte lov.

*Stk. 5.* § 160 k i lov om almene boliger m.v. som affattet ved § 1, nr. 24, finder anvendelse på salg og sammenlægninger, der sker efter lovens ikrafttræden. For salg og sammenlægninger, der sker inden lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.