



Fremsat den 5. februar 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

## Forslag

til

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

(Ommærkning af almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.)

#### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1609 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes efter nr. 6 som nyt nummer:

»7) Almene ældreboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. En aftale efter 1. pkt. skal være indgået inden den 1. januar 2017. Aftalen kan indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb mærkes ledige boliger på ny som almene ældreboliger.«

Nr. 7 og 8 bliver herefter nr. 8 og 9.

2. § 4, nr. 8, der bliver nr. 9, ophæves og i stedet indsættes:

»9) Almene familieboliger, som kommunalbestyrelsen efter aftale med boligorganisationen beslutter fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 55 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger, hvis særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom, herunder ejendommens beboersammensætning, taler herfor, eller hvis hensynet til kommunens samlede boligforsyning, herunder balancen mellem boligformerne, ikke taler imod.

10) Almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. En aftale efter 1. pkt. skal være indgået inden den 1. januar 2017. Aftalen kan indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb mærkes ledige boliger på ny som almene familieboliger.«

3. I § 4 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal indberette aftaler om ommærkninger indgået i henhold til *stk. 1*, nr. 7 eller 10, til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter på et skema, som er udarbejdet af ministeriet.«

4. § 52, *stk. 1*, affattes således:

»Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds), jf. dog 2. - 4. pkt. Ledige boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, skal anvises til unge uddannelsessøgende. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*, skal anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, *stk. 1*. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 3. pkt. Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59, *stk. 3*.«

5. I § 52, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »*stk. 1*, 1. pkt.« til: »*stk. 1*, 1. og 2. pkt.«.

6. I § 52 indsættes som *stk. 5*:

»Bolgorganisationen skal i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, oplyse om, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag ophører.«

7. I § 53, *stk. 3, 1. pkt.*, indsættes efter »ungdomsboligbidrag«: »eller ommærkningsbidrag«.

8. I § 59, *stk. 3, 2. pkt.*, indsættes efter »§ 101 a, *stk. 1*«: », eller boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10«.

9. I § 59, *stk. 8*, ændres »§ 52, *stk. 1*, 1. pkt.« til: »§ 52, *stk. 1*, 1. og 2. pkt.«.

10. Efter § 101 a indsættes:

»§ 101 b. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om et ommærkningsbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, i det omfang boligerne bebos af unge under uddannelse.

*Stk. 2.* Ommærkningsbidraget udgør et fast beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Bidraget ydes for en periode af højst 10 år.

*Stk. 3.* Ved lejefastsættelsen nedsættes lejen for boliger, der udlejes til den berettigede personkreds, med en forholds-mæssig del af bidraget.

*Stk. 4.* Reglerne i § 137, stk. 1 og § 138 om udbetaling af ungdomsboligbidrag, herunder kontrol med udlejningsomfang m.v. finder anvendelse for ommærkningsbidrag.

*Stk. 5.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om støttebetingelser og ansøgningspro-cedure samt om størrelse, regulering og udbetaling af ommærkningsbidrag.«

**11.** I § 109, *stk. 4*, indsættes efter »50 m<sup>2</sup>«: », jf. dog § 4, nr. 7, 9 og 10«.

## § 2

Loven træder i kraft den 1. april 2014.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Ændring af reglerne om ommærkning af almene ældre- og familieboliger til almene ungdomsboliger
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Lovforslaget
  - 2.2. Ommærkningsbidrag til ommærkede almene ungdomsboliger
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
  - 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
  - 3.2. Administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Sammenfattende skema

#### 1. Indledning og baggrund

Det indgår i regeringens (S, SF og R) aftale af 26. november 2013 med Venstre og Det Konservative Folkeparti om finansloven for 2014, at der skal skabes bedre muligheder for at ommærke almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende.

Baggrunden for lovforslaget er, at optaget på de videregående uddannelser i de seneste år er steget kraftigt, og at denne udvikling forventes at fortsætte. Regeringen vil skabe rammerne for den dygtigste generation nogensinde og har derfor opstillet som mål, at 60 pct. af en ungdomsårgang i 2020 skal være i gang med en videregående uddannelse. Det svarer til, at vi frem mod 2020 vil opleve en stigning i antallet af studerende på over 70.000 personer på landsplan.

Denne udvikling vil kunne mærkes – på uddannelsesinstitutionerne, i uddannelsesbyerne og ikke mindst på boligmarkedet. Navnlig i starten af studietiden har mange studerende vanskeligt ved at finde en bolig.

Det er vigtigt, at rammerne for et godt studieliv er til stede, og at de studerende har et passende sted at bo. Derfor har regeringen allerede iværksat flere tiltag for at understøtte etableringen af ungdomsboliger. Dette gælder bl.a. nedsættelsen af den kommunale grundkapital frem til udgangen af 2016, som gør det billigere for kommunerne at leve op til deres ansvar for at sikre et passende udbud af boliger i forhold til kommunens befolkningssammensætning.

Der er imidlertid fortsat udfordringer på boligmarkedet for studerende særligt i de store uddannelseskommuner på grund af det nævnte kraftigt stigende optag på de videregående uddannelser.

Som led i forhandlingerne om finansloven for 2014 har regeringen, Venstre og Det Konservative Folkeparti derfor som nævnt aftalt, at der skal være bedre muligheder for at ommærke almene ældre- og familieboliger til almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende, således at også boliger på mellem 50-65 m<sup>2</sup> kan ommærkes med henblik på udlejning til denne målgruppe. Boligudbuddet til unge uddannelsessøgende vil herigennem hurtigere kunne blive udvidet i forhold til nybyggeri af ungdomsboliger. Samtidig skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter have mulighed for i 3 år at bevillige et særligt ungdomsboligbidrag (ommærkningsbidrag) til ommærkede boliger med høj husleje. Der afsættes i alt 30 mio. kr. i årene 2014-2016 til dette formål.

#### 2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- Ændring af reglerne om ommærkning af almene ældre- og familieboliger til almene ungdomsboliger.
- Ommærkningsbidrag til ommærkede almene ungdomsboliger.

##### 2.1. Ændring af reglerne om ommærkning af almene ældre- og familieboliger til almene ungdomsboliger

###### 2.1.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan efter gældende regler aftale, at almene ældreboliger og almene familieboliger fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Reglerne forudsætter, at de boliger, der ommærkes, har et bruttoetageareal, der ikke overstiger 50 m<sup>2</sup>.

De pågældende ungdomsboliger, der er blevet ommærket, skal - ligesom alle andre almene ungdomsboliger - anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor.

### 2.1.2. Lovforslaget

Med lovforslaget åbnes mulighed for, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation i en periode frem til 2017 kan aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> også kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Ommærkningen af de pågældende boliger er tidsbegrænset. Senest 10 år efter aftalens indgåelse skal boligerne således ved ledighed på ny mærkes som henholdsvis ældre- og familieboliger.

Det foreslås samtidig, at de ommærkede boliger skal anvises til unge uddannelsessøgende.

Formålet med forslaget er at kunne imødekomme det stigende behov for ungdomsboliger navnlig i de store uddannelsesbyer og samtidig at imødekomme en række kommuners ønske om en mere fleksibel udnyttelse af boligmassen.

## 2.2. Ommærkningsbidrag til ommærkede almene ungdomsboliger

### 2.2.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag i forbindelse med etablering af ungdomsboliger ved nybyggeri og om- og tilbygninger o.l. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen har givet tilsagn om offentlig støtte – bl.a. i form af statslig ydelsesstøtte – til de nævnte byggerier.

Formålet med bidraget er at nedbringe huslejen, således at ungdomsboligerne kan udlejes til målgruppen af unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov for en sådan bolig.

Ungdomsboligbidraget, som udgør et fast beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal (180 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt i 2013 niveau) udbetales direkte til den almene boligorganisation eller selvejende institution, som ungdomsboligerne tilhører. En nyetableret ungdomsbolig på 50 m<sup>2</sup> er herigennem 750 kr. billigere om måneden end en tilsvarende almen ældre- eller familiebolig. Bidraget reguleres én gang årligt på baggrund af stigningen i nettoprisindekset. Bidraget ydes uden tidsbegrænsning og i det omfang boligerne er udlejet til målgruppen. Kommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ungdomsboligbidraget.

### 2.2.2. Lovforslaget

Der er ikke i det gældende regelsæt hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ungdomsboligbidrag i forbindelse med ommærkning af almene familie- og ældreboliger til almene ungdomsboliger.

Med forslaget om, at også forholdsvis store almene familie- og ældreboliger kan ommærkes til ungdomsboliger, jf. afsnit 2.1.2. ovenfor, opstår der behov for, at der også kan ydes et ommærkningsbidrag i de tilfælde, hvor huslejen i de pågældende boliger er høj.

Det foreslås derfor, at der åbnes mulighed for, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter inden for en beløbsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan yde et ommærkningsbidrag til de nævnte ommærkede ungdomsboliger.

Ommærkningsbidrag foreslås i øvrigt ydet efter tilsvarende regler, som gælder for det nuværende ungdomsboligbidrag, jf. afsnit 2.2.1. ovenfor. Dog kan ommærkningsbidraget højst ydes for en periode af 10 år, ligesom bidraget er rent statsligt (uden kommunal refusion).

## 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

### 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Tabel 1 viser fordelingen af det beløb på i alt 30 mio. kr., der ifølge regeringens aftale med Venstre og Det Konservative Folkeparti om finansloven for 2014 er afsat til et ommærkningsbidrag til ommærkede boliger med høj husleje.

Ommærkningsbidraget vil være en løbende støtte, der udbetales over en længere årrække på baggrund af et tilsagn om støtte. Bidraget udgiftsføres i tilsagnsåret som nutidsværdien af den samlede støtte vedrørende et tilsagn – dvs. i overensstemmelse med principperne for tilsagnsbudgettering.

Ommærkningsbidrag foreslås ydet efter regler, som svarer til de regler, der gælder for det nuværende ungdomsboligbidrag. Dog kan ommærkningsbidraget højst ydes for en periode af 10 år, ligesom bidraget er rent statsligt (dvs. uden kommunal refusion).

For de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, vil der være begrænsede merudgifter til administration, jf. afsnit 3.2. Samtidig må der, som konsekvens af lovforslaget, forventes kommunale mindreudgifter på grund af en reduktion i de kommunale udgifter til dækning af tomgangsleje i almene ældreboliger. Samlet set forventes lovforslaget ikke at medføre kommunale merudgifter.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Op til 3 pct. af bevillingen kan anvendes til administration af ordningen, og af dette beløb kan op til 2/3 anvendes som lønsum. I det omfang Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemfører aktiviteterne direkte, afholder ministeriet udgifterne af bevillingen.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Under forudsætning af, at de ommærkede almene boliger, som modtager ommærkningsbidrag, er på i gennemsnit 55 m<sup>2</sup> (svarende til et årligt ommærkningsbidrag pr. bolig på omkring 10.000 kr. i 2014-priser), og at bidraget ydes i 10 år, skønnes det, at der kan ommærkes omkring 300-400 boliger i alt med ommærkningsbidrag i perioden 2014-2016.

Tabel 1. Afsatte beløb til statslig støtte m.v. til ommærkningsbidrag (2014-priser, mio. kr.)

2014-priser, mio. kr.	2014	2015	2016	2017
Ommærkningsbidrag	10,0	10,0	10,0	0

Anm. : En negativ værdi angiver en mindreudgift. Udgifterne er opgjort som tilsagnsbevillinger (nutidsværdiberegnet).

### 3.2. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget skønnes – isoleret set – at medføre en meget begrænset administrativ merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, herunder i forbindelse med ansøgning om ommærkningsstøtte. Der henvises i øvrigt til afsnit 3.1.

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for regionerne.

Den administrative merbelastning i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil kunne dækkes af det afsatte beløb hertil, jf. afsnit 3.1.

### 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

### 6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	30 mio. kr. i statslige udgifter
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Merbelastning i staten
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget vurderes ikke at have EU-retlige konsekvenser.

### 8. Høring

Et udkast til lovforslag har i perioden den 5. december 2013 til den 6. januar 2014 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer: Advokatrådet, BL - Danmarks almene Boliger, BOSAM, Byggeskedefonden, Byggherreforeningen i DK, Danmarks Lejeforeninger, Dansk Byggeri, Danske regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Handicap Forbund, Dansk Ungdoms Fællesråd, Den danske dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Kollegiekontorerne i Danmark, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Ældremobiliseringen og Ældre Sagen.

## Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

### Til § 1

#### Til nr. 1

Der foreslås åbnet mulighed for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale, at også almene ældreboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

De nævnte aftaler kan kun indgås i en 3 årig periode – dvs. indtil udgangen af 2016. Det er en forudsætning for, at der kan indgås en aftale om ommærkning, at der er vigende efterspørgsel efter de pågældende ældreboliger, og at der samtidig er mangel på almene ungdomsboliger til uddannelsessøgende (studieboliger) i lokalområdet.

Efter forslaget kan aftalen indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb mærkes ledige boliger på ny som almene ældreboliger. Tilbagemærkningen sker automatisk i takt med, at de pågældende boliger bliver ledige. Herved sikres, at personer, der har indgået en lejeaftale inden periodens udløb, kan blive boende i deres bolig.

Den foreslåede bestemmelse rummer mulighed for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler en ommærkningsperiode, der er kortere end 10 år. Bestemmelsen er heller ikke til hinder for, at parterne kan aftale, at en aftalt ommærkningsperiode kan bringes til ophør ved opsigelse fra en af parterne. Aftalen skal dog respektere lejernes rettigheder, således at tilbagemærkning som nævnt først finder sted i takt med at de pågældende boliger bliver ledige.

Ommærkningerne gælder som nævnt for en tidsbegrænset periode. Ministeren vil derfor ved førstkommande lejlighed efter udløbet af disse ophæve bestemmelsen igen.

#### Til nr. 2

Den foreslåede § 4, nr. 9, 1. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 2, åbner mulighed for at kommunalbestyrelsen kan aftale med boligorganisationen, at almene familieboliger fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Hensigten med bestemmelsen er at sikre en fleksibel anvendelse af boligmassen og samtidig imødekomme et behov for boliger til unge. Bestemmelsen svarer til den gældende regel i § 4, nr. 8, 1. pkt.

Selvom det ikke længere udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, er det fortsat en betingelse, at de pågældende boligers bruttoetageareal ikke må overstige 50 m<sup>2</sup>, jf. lovforslagets § 1, nr. 11.

Dog kan kommunalbestyrelsen, jf. den foreslåede § 4, nr. 9, 2. pkt., under nærmere angivne betingelser beslutte, at familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 m<sup>2</sup> og 55 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Bestemmelsen svarer til den gældende regel i § 4, nr. 8, 2. pkt.

Med den foreslåede § 4, nr. 10, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, åbnes nu mulighed for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale, at også almene familieboliger med

et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Der gælder tilsvarende betingelser for sidstnævnte ommærkning som for ommærkning fra almene ældreboliger til almene ungdomsboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 1. Der henvises derfor nærmere til bemærkningerne ovenfor til dette forslag.

#### Til nr. 3

Efter lovforslagets § 1, nr. 1 og 2, sker ommærkning fra henholdsvis almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

I forlængelse heraf foreslås i lovforslagets § 1, nr. 3, at kommunalbestyrelsen skal indberette aftaler om de nævnte ommærkninger til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Oplysningerne skal afgives på et skema, som er udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Skemaet vil blive gjort tilgængeligt for kommunerne på ministeriets hjemmeside.

Formålet med indberetningen er at give ministeriet viden om, i hvilket omfang de nye muligheder bliver anvendt – herunder om de boligtyper, der ommærkes, geografisk fordeling, efterspørgslen efter de pågældende boliger og almene ungdomsboliger lokalt m.v.

#### Til nr. 4

Lovforslagets § 1, nr. 4, fastlægger, til hvilken personkreds ledige almene ungdomsboliger skal anvises:

Hovedreglen er, at almene boligorganisationer skal anvise disse boliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor. Boliger, der har status som startboliger, skal dog – som en undtagelse fra denne hovedregel – anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende boligorganisationens anvisninger af startboliger.

Dette svarer til de gældende regler i § 52, stk. 1, 1.- 3. pkt.

Derudover foreslås, at almene boligorganisationer – ligeledes som en undtagelse fra hovedreglen – skal anvise boliger, der efter de foreslåede § 4, nr. 7 eller 10 er ommærket til almene ungdomsboliger, til unge uddannelsessøgende. Baggrunden herfor er som nævnt et ønske om at imødekomme den store efterspørgsel efter ungdomsboliger navnlig i de store uddannelsesbyer fra denne målgruppe, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger.

Hvis almene ungdomsboliger består af flere rum, bør det som hidtil tilstræbes, at disse udlejes til 2 eller eventuelt flere personer, som tilhører målgruppen. Det er en betingelse, at mindst én skal tilhøre den berettigede personkreds. Lejeforholdet mellem udlejer og lejer er i øvrigt nærmere reguleret i lov om leje af almene boliger.

Endelig foreslås, at kommunalbestyrelsen kan anvise ledige almene ungdomsboliger efter reglerne om kommunal anvisningsret - dvs. til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Det forudsættes som hidtil, at anvisningen

sker efter retningslinjer, som kommunalbestyrelsen selv fastsætter.

Sidstnævnte forslag vedrørende kommunale anvisninger svarer til de gældende regler i § 52, stk. 1, 4. pkt.

Til nr. 5

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen efter aftale med den almene boligorganisation bestemme, at der kan ske fælles anvisning af ledige almene ungdomsboliger i kommunen, jf. § 52, stk. 2.

Med forslaget i § 1, nr. 5, sikres, at den nævnte bestemmelse om fælles anvisning af ledige boliger også kommer til at gælde for de boliger, der er ommærket til almene ungdomsboliger efter de foreslåede regler i lovforslagets § 1, nr. 1 og 2.

Til nr. 6

Efter lovforslagets § 1, nr. 10, kan der ydes ommærkningsbidrag med henblik på at nedsætte huslejen i boliger, der er ommærket efter de foreslåede § 4, nr. 7 eller 10. Bidraget ydes for en periode af højst 10 år.

Da udløbet af et ommærkningsbidrag således vil indebære en huslejestigning, foreslås at boligorganisationen i lejekontrakten med lejeren af en sådan bolig skal oplyse, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag bortfalder, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 7

Efter de gældende regler i almenlejelovens § 85, stk. 2, kan opsigelse efter ophørt uddannelse under særlige omstændigheder udsættes i op til et år. Opsigelse kan endvidere udsættes, hvis boligen ikke kan udlejes.

Det fremgår endvidere af § 53, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., at en udsættelse på op til 1 år med opsigelse efter ophørt uddannelse ikke medfører bortfald af et eventuelt ungdomsboligbidrag. Sker der derimod udsættelse af en opsigelse, fordi boligen ikke umiddelbart kan genudlejes til boligsøgende, inden for den berettigede personkreds, bortfalder bidraget.

I lovforslagets § 1, nr. 7, foreslås, at tilsvarende bestemmelser ligeledes skal gælde for ommærkningsbidrag, jf. lovforslagets § 1, nr. 10.

Til nr. 8

I lovforslagets § 1, nr. 8, foreslås, at reglen i § 59, stk. 3, om kommunal anvisningsret ikke skal gælde for boliger, der er ommærket til almene ungdomsboliger efter de foreslåede regler i lovforslagets § 1, nr. 1 og 2. Baggrunden herfor er at sikre, at de nævnte ungdomsboliger alene kan udlejes til målgruppen (unge uddannelsessøgende).

Til nr. 9

Det foreslås i § 1, nr. 9, præciseret, at reglen i § 59, stk. 8, om anvisning af boliger til udvekslingsstudenter også skal

gælde for boliger, der er ommærket til almene ungdomsboliger efter de foreslåede regler i lovforslagets § 1, nr. 1 og 2.

Til nr. 10

Det foreslås i § 101 b, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, at ministeren for by, bolig og landdistrikter inden for en bevilningsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan give tilsagn om et særligt bidrag (ommærkningsbidrag) til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er ommærket efter de foreslåede § 4, nr. 7 eller 10, i det omfang boligerne bebos af unge under uddannelse. Tilsagnet gives med henblik på at nedbringe huslejen i boliger med høj husleje.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil ved tilsagnsgivningen prioritere ansøgninger fra boligorganisationer i byer, hvor efterspørgslen er størst, dvs. specielt i de største uddannelsesbyer.

I § 101 b, stk. 2, foreslås, at ommærkningsbidraget højst kan ydes for en periode af 10 år. Bidraget udgør et fast beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal.

Det bemærkes, at 10-års perioden beregnes fra det tidspunkt, hvor de pågældende boliger i henhold til parternes aftale om ommærkning kan anvises til unge uddannelsessøgende.

Det foreslås i § 101 b, stk. 3, at huslejen ved lejefastsættelsen for de ommærkede boliger nedsættes med en forholdsmæssig del af bidraget. Det betyder, at det samlede bidrag til afdelingen skal fordeles på de enkelte boliger svarende til den fordelingsnøgle som i øvrigt anvendes ved fordeling af lejen på de enkelte boliger.

Reglen i stk. 3, svarer til de nuværende regler om ungdomsboligbidrag i § 136, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

I § 101 b, stk. 4, foreslås, at reglerne i § 137, stk. 1 og § 138, om udbetaling af ungdomsboligbidrag, herunder kontrol med udlejningsomfang m.v., finder tilsvarende anvendelse for ommærkningsbidrag.

Efter § 137, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. udbetaler Statens Administration ungdomsboligbidraget kvartalsvis direkte til den almene boligorganisation, hvor de pågældende ungdomsboliger er beliggende. Hvert år senest den 1. december indberetter boligorganisationen til Statens Administration det forventede støtteberettigede udlejningsomfang i det følgende år. Ungdomsboligbidraget udbetales herefter hvert kvartal som et acotobeløb. Senest den 15. februar året efter det år, som indberetningen 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 til Statens Administration. Statens Administration foretager herefter den endelige opgørelse over det forløbne års berettigede støttebeløb og regulerer herefter i 2. kvartals udbetalte ungdomsboligbidrag for meget eller for lidt aconto-udbetalt ungdomsboligbidrag for det pågældende år.

Efter § 138 kan ministeren for by, bolig og landdistrikter endvidere helt eller delvis bringe betalingen af ungdomsbo-

ligbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler herfor, herunder en stigning i det almindelige lejeniveau.

Som nævnt ovenfor foreslås disse regler også at skulle gælde for ommærkningsbidrag til ommærkede ungdomsboliger.

Endelig indeholder det foreslåede § 101 b, stk. 5, en bemyndigelse til ministeren for by, bolig og landdistrikter til at fastsætte nærmere regler om støttebetingelser og ansøgningsprocedure samt om størrelse, regulering og udbetaling af ommærkningsbidrag. De nærmere regler om størrelse, regulering og udbetaling vil svare til de nugældende regler om ungdomsboligbidrag.

Til nr. 11

Det fremgår af § 109, stk. 5, at almene ungdomsboligers bruttoetageareal ikke må overstige 50 m<sup>2</sup>.

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 11, at det i bestemmelsen udtrykkeligt anføres, i hvilke tilfælde der gælder undtagelser fra denne hovedregel.

*Til § 2*

Det foreslås i § 3, at lovforslaget træder i kraft den 1. april 2014.



## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1609 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

#### § 4. Almene ungdomsboliger er:

- 1) Boliger, der samtidig med kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte efter denne lov er mærket som almene ungdomsboliger.
- 2) Ungdomsboliger, der den 31. december 1996 tilhørte et almennyttigt boligselskab.
- 3) Ungdomsboliger, der omdannes til almene ungdomsboliger i medfør af § 2, stk. 1.
- 4) Boliger, der ved kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte til ombygning efter § 115, stk. 1, nr. 5, mærkes som almene ungdomsboliger.
- 5) Boliger i eksisterende udlejningsejendomme og parcelhuse, der erhverves af en almen boligorganisation med henblik på omdannelse til alment byggeri og udlejning som ungdomsboliger.
- 6) Almene ældreboliger, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.
- 7) Boliger, der er opført med offentlig støtte efter lov om byfornyelse og mærket som almene ungdomsboliger.
- 8) Almene familieboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m<sup>2</sup>, og som kommunalbestyrelsen efter aftale med boligorganisationen beslutter fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 55 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger, hvis særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom, herunder ejendommens beboersammensætning, taler herfor, eller hvis hensynet til kommunens samlede boligforsyning, herunder balancen mellem boligformerne, ikke taler imod.

§ 52. Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal dog anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 2. pkt. Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59, stk. 3.

#### 1. I § 4 indsættes efter nr. 6 som nyt nummer:

- »7) Almene ældreboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. En aftale efter 1. pkt. skal være indgået inden den 1. januar 2017. Aftalen kan indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb mærkes ledige boliger på ny som almene ældreboliger.«  
Nr. 7 og 8 bliver herefter nr. 8 og 9.

#### 2. § 4, nr. 8, der bliver nr. 9, ophæves og i stedet indsættes:

- »9) Almene familieboliger, som kommunalbestyrelsen efter aftale med boligorganisationen beslutter fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 55 m<sup>2</sup> fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger, hvis særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom, herunder ejendommens beboersammensætning, taler herfor, eller hvis hensynet til kommunens samlede boligforsyning, herunder balancen mellem boligformerne, ikke taler imod.
- 10) Almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. En aftale efter 1. pkt. skal være indgået inden den 1. januar 2017. Aftalen kan indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb mærkes ledige boliger på ny som almene familieboliger.«

#### 3. I § 4 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal indberette aftaler om ommærkninger indgået i henhold til stk. 1, nr. 7 eller 10, til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter på et skema, som er udarbejdet af ministeriet.«

#### 4. § 52, stk. 1, affattes således:

»Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds), jf. dog 2. - 4. pkt. Ledige boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, skal anvises til unge uddannelsessøgende. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 3.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med den almene boligorganisation bestemme, at der kan ske fælles anvisning til de boliger i kommunen, der er nævnt i stk. 1, 1. pkt. Sådant anvisningsvirksomhed kan oprettes fælles for flere kommuner og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge.

*Stk. 3.* Den almene boligorganisation kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

*Stk. 4.* Den almene boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

#### § 53....

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

#### § 59....

*Stk. 3.* Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.

#### § 59....

*Stk. 8.* Kommunalbestyrelsen træffer efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutning om, at almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner efter kapitel 11 i lov om boligbyggeri skal stille et antal af de i § 52, stk. 1, 1. pkt., omhandlede ungdomsboliger og de i § 67 i lov om boligbyggeri omhandlede ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstudenter.

pkt. Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59, stk. 3.«

5. I § 52, stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 1, 1. pkt.« til: »stk. 1, 1. og 2. pkt.«.

6. I § 52 indsættes som *stk. 5*:

»Boligorganisationen skal i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, oplyse om, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag ophører.«

7. I § 53, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »ungdomsboligbidrag «: »eller ommærkningsbidrag«.

8. I § 59, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »§ 101 a, stk. 1«: », eller boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10«.

9. I § 59, stk. 8, ændres »§ 52, stk. 1, 1. pkt.« til: »§ 52, stk. 1, 1. og 2. pkt.«.

10. Efter § 101 a indsættes:

»§ 101 b. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om et ommærkningsbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, i det omfang boligerne bebos af unge under uddannelse.

*Stk. 2.* Ommærkningsbidraget udgør et fast beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Bidraget ydes for en periode af højst 10 år.

*Stk. 3.* Ved lejefastsættelsen nedsættes lejen for boliger, der udlejes til den berettigede personkreds, med en forholdsvis del af bidraget.

*Stk. 4.* Reglerne i § 137, stk. 1 og § 138 om udbetaling af ungdomsboligbidrag, herunder kontrol med udlejningsomfang m.v. finder anvendelse for ommærkningsbidrag.

*Stk. 5.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om støttebetingelser og ansøgningsprocedure samt om størrelse, regulering og udbetaling af ommærkningsbidrag.«

**§ 109...**

*Stk. 4.* Almene ungdomsboligers bruttoetageareal må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

**11.** I § 109, *stk. 4*, indsættes efter »50 m<sup>2</sup>«: », jf. dog § 4, nr. 7, 9 og 10«.

**§ 2**

Loven træder i kraft den 1. april 2014.