



Lovforslag nr. L 108

Folketinget 2014-15

Fremsat den 14. januar 2015 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

## Forslag

til

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

(Støtte til nedrivning af hele afdelinger)

#### § 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, lov nr. 1609 af 26. december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Midlerne kan dog i særlige tilfælde medgå til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.«

2. I § 92, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Indtil 200 mio. kr. af rammen som nævnt i 1. pkt. kan anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.«

3. I § 97 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde yde tilskud til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.«

#### § 2

Loven træder i kraft den 1. marts 2015.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Gældende ret
  - 2.2. Den foreslåede ordning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.
5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte organisationer og myndigheder mv.
9. Sammenfattende skema

### 1. Indledning og baggrund

I Vækstpakke 2014 indgår, at regeringen, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Dansk Folkeparti og Enhedslisten er enige om følgende initiativ:

»En række almene boligafdelinger i landets yderområder oplever en vigende efterspørgsel, som gør, at afdelingerne ikke kan videreføres eller oplever betydelige lejetab. Det kan bl.a. betyde, at en række gode og energieffektive almene boliger står tomme, idet balanceløjen ikke er konkurrencedygtig på det lokale boligmarked. Det aftales, at problemet tages op i efterårets forhandlinger om den fremtidige anvendelse af Landsbyggefondens midler med henblik på at muliggøre yderligere nedrivninger.«

På den baggrund har problemet som led i forhandlingerne om en ny boligaftale været taget op og det har været drøftet at afsætte en særlig pulje til nedrivning af hele almene boligafdelinger.

På den baggrund er der den 2. december 2014 indgået aftale mellem ovennævnte partier om at afsætte en del af den samlede nedrivningsramme i Landsbyggefonden til nedrivning af hele almene boligafdelinger.

Aftalen skal således ses i sammenhæng med aftale af 28. november 2014 mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti om anvendelsen af Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor, hvori indgår, at der afsættes en pulje til nedrivning på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018.

### 2. Lovforslagets indhold

#### 2.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 92, jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er

så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Der er endvidere fastsat en ramme på 500 mio. kr. inden for hvilken, Landsbyggefonden i perioden 2011-2014 kan yde støtte til nedrivning af almene boliger.

Efter den gældende finansieringsordning ved nedrivning kan Landsbyggefonden finansiere omkring halvdelen af de direkte udgifter forbundet med nedrivningerne. En mindre del af udgifterne bliver finansieret af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Derudover er der i forbindelse med nedrivningerne behov for kapitaltilførsel til dækning af udgifterne til fysisk nedrivning, genhusning og låneindfrielse. Kapitaltilførslen fordeles efter den såkaldte femtedelsordning, hvor Landsbyggefonden typisk bidrager med 2/5, mens boligorganisation, kommune og realkreditinstitut bidrager med hver 1/5. Landsbyggefonden kan dog finansiere op til 3/5 af kapitaltilførslen.

Efter driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, er det boligorganisationens øverste myndighed, der kan beslutte, at almene boliger skal nedrives. Når en sådan beslutning er truffet, retter boligorganisationen henvendelse til kommunen, som jf. almenboliglovens § 28, stk. 1, skal godkende nedrivning af en almen boligorganisations ejendom.

Videre ansøges Landsbyggefonden om støtte til finansiering af nedrivningen. Landsbyggefonden foretager på baggrund af denne henvendelse en fysisk besigtigelse af afdelingen, og vurderer på baggrund heraf udgifterne til hhv. renovering og nedrivning. På baggrund af den fysiske besigtigelse udarbejder Landsbyggefonden en indstilling til ministeriet om, hvad fonden anbefaler der sker med boligerne.

Til sidst fremsendes ansøgningen om nedrivning til ministeren for by, bolig og landdistrikter, der jf. almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., skal godkende nedrivning af almene boliger. Sammen med ansøgningen fremsendes relevante informationer som fx: lejeledighed over en periode, helhedsplan for området, planer for genhusning, dokumenta-

tion for at beslutningen er truffet af de kompetente organer, dokumentation for at nedrivningen og de deraf afledte udgifter er finansieret o. lign.

## 2.2. Den foreslåede ordning

Landsbyggefonden støtter i dag udelukkende nedrivninger med henblik på en afdelings videreførelse. Der findes imidlertid en række afdelinger, hvor forholdene er af en sådan karakter, at der ikke er udsigt til, at de fortsat kan bestå. Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden, hvor boligerne ikke kan sælges til anden side, får mulighed for at støtte nedrivning af hele almene afdelinger. Det foreslås samtidig, at Landsbyggefonden kan anvende indtil 200 mio. kr. af nedrivningsrammen hertil. Da hele afdelingen nedrives, og der derfor ikke er lån, der kan videreføres, ydes støtten som tilskud. Dette betyder videre, at der ikke kan ydes renoveringsstøtte til nedrivning af hele afdelinger.

I lighed med Landsbyggefonden kan boligorganisationer og kommuner kun støtte nedrivning med henblik på afdelingens videreførelse. Det foreslås derfor i forlængelse heraf, at boligorganisationer og kommuner får mulighed for at støtte nedrivning af en hel afdeling.

## 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det bemærkes, at kommunen skal godkende alle nedrivninger af almene boliger. Kommunerne har mulighed for at deltage i finansieringen af nedrivninger sammen med Landsbyggefonden, boligorganisationerne og kreditinstitutterne på grundlag af frivillige aftaler.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL. På baggrund af ovenstående vurderes det, at den kommunale medfinansiering ikke giver anledning til kompensation fra staten.

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for staten eller regionerne.

## 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

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

## 5. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

## 6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

## 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
--	--	---------------------------------------

## 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vurderer, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

## 8. Hørte organisationer og myndigheder mv.

Et udkast til lovforslag er i perioden fra den 8. december 2014 til 5. januar 2015 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Et udkast til lovforslag er sendt til høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggeriets Evaluerings Center, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ældreråd, Danske Udlejere, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O. K. -fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Rådet for Etniske Minoriteter og Statens Byggeforskningsinstitut.

Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget vurderes at være i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om kompensation til virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse og indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.	

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

##### Til nr. 1

Efter lovens § 20, stk. 3, anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen. Midlerne anvendes således i forbindelse med nedrivning af en del af afdelingen, idet boligorganisationen medfinansierer nedrivningen sammen med Landsbyggefondens, kommunen og det pågældende realkreditinstitut.

Med den foreslåede ændring af § 92, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, åbnes mulighed for at nedrive hele afdelinger. Boligorganisationen skal fortsat kunne medfinansiere en sådan nedrivning og det foreslås derfor, at dispositionsfonden i særlige tilfælde kan medgå til finansiering af nedrivning af en hel afdeling.

Om baggrunden og de nærmere betingelser for at nedrive en hel afdeling henvises til bemærkninger til § 1, nr. 2.

##### Til nr. 2

Landsbyggefondens kan efter de gældende regler alene støtte nedrivning af almene boliger med henblik på den pågældende afdelings videreførelse og fortsatte beståen.

Med den foreslåede ændring i lovens § 92, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, får Landsbyggefondens mulighed for – som en del af rammen til nedrivning – at støtte nedrivning af hele boligafdelinger med indtil 200 mio. kr. i perioden 2015-2018.

Baggrunden for forslaget er, at der eksisterer et antal afdelinger, som er ramt af høj boligledighed, og som ikke har udsigt til, at forholdene vil kunne forbedres. Det kan skyldes høj leje kombineret med store renoveringsudgifter, men også at afdelingen er beliggende i områder med manglende efterspørgsel på grund af befolkningstilbagegang.

På den baggrund foreslås det, at Landsbyggefondens får mulighed for at støtte nedrivning af hele boligafdelinger, som har en høj vedvarende boligledighed, som er opført for mindst 25 år siden og som efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Ifølge almenboliglovens § 16, stk. 1 er en almen boligafdeling en økonomisk uafhængig enhed med skøde på afdelingens ejendom. Hvert nyt byggeafsnit opføres som en selvstændig boligafdeling, med mindre bestemmelserne i almenboliglovens § 16, stk. 2 finder anvendelse.

Finansiering af nedrivningen af en hel afdeling vil som hidtil finde sted på baggrund af frivillige aftaler mellem boligorganisationen, kommunen, realkreditinstituttet og Landsbyggefondens. Det forventes, at den såkaldte femtedelsordning, som normalt anvendes ved nedrivning af almene boliger, fortsat anvendes. Ved femtedelsordningen bidrager boligorganisationen, kommunen og realkreditinstituttet hver med 1/5 af de samlede udgifter ved nedrivningen, mens Landsbyggefondens bidrager med 2/5 af udgifterne.

Kommunens, realkreditinstituttets og halvdelen af Landsbyggefondens bidrag ydes normalt som et lån, der tilbagebetales, når afdelingen får likvide midler i forbindelse med udløb af de oprindelige lån. Ligeledes finansieres en del af de fysiske arbejder ved nedrivning over Landsbyggefondens renoveringsramme, dvs. der optages lån, hvortil der ydes ydelsesstøtte, og hvor den del af ydelsen, som beboerne normalt ville betale, betales som en del af kapitaltilførslen.

Nedrivning af en hel boligafdeling medfører, at der ikke er beboere til at tilbagebetale evt. lån. Dette betyder, at de ovennævnte kapitaltilførsler ikke kan ydes som lån, men må ydes som tilskud. At der ikke kan ydes lån til nedrivningen betyder videre, at der ikke kan ydes renoveringsstøtte til nedrivning af hele afdelinger.

##### Til nr. 3

Efter lovens § 97, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligafdelinger i kommunen til formål som

nævnt i § 92, stk. 1, som bl.a. omfatter driftsstøtte til afdelinger, der har så væsentlige økonomiske problemer, at det kan vanskeliggøre afdelingens videreførelse. På den baggrund deltager kommunen i finansiering af nedrivning af dele af en afdeling.

Med den foreslåede ændring af § 92, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, åbnes mulighed for at nedrive hele afdelinger. Ved nedrivning af en hel afdeling vil medfinansieringen ikke kunne ske i form af lån til afdelingen, da den efterfølgende likvideres. Da kommunen fortsat skal kunne medfinansiere en sådan nedrivning, foreslås det derfor, at kommu-

nen, hvor de finder det nødvendigt, kan yde tilskud til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling.

Om baggrunden og de nærmere betingelser for at nedrive en hel afdeling henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 2.

#### *Til § 2*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. marts 2015, således at Landsbyggefonden kan meddele tilsagn til ny projekter mv. så hurtigt som muligt.

## 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, lov nr. 1609 af 26. december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

#### § 20....

*Stk. 2....*

*Stk. 3.* Ud over stk. 2 anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

*Stk 4.-6. ...*

#### § 92....

*Stk. 2.* Støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger kan i perioden 2011-2014 ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov.

*Stk. 3....*

#### § 97....

*Stk. 2-4....*

1. I § 20, *stk. 3*, indsættes som 3. pkt.:

»Midlerne kan dog i særlige tilfælde medgå til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.«

2. I § 92, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

»Indtil 200 mio. kr. af rammen som nævnt i 1. pkt. kan anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.«

3. I § 97 indsættes som stk. 5:

»*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde yde tilskud til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.«

### § 2

Loven træder i kraft den 1. marts 2015.