



Fremsat den 22. februar 2017 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om ejerlejligheder

(Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016, som ændret ved § 45 i lov nr. 628 af 8. juni 2016 og § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. § 91 c, 1. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager i årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.«

2. Efter § 184 indsættes:

»§ 184 a. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015, som ændret ved § 2 i lov nr. 299 af 22. marts 2016, § 6 i lov nr. 380 af 27. april 2016, § 52 i lov nr. 628 af 8. juni 2016 og § 3 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. Overskriften til *kapitel 11 b* affattes således:

»Kapitel 11 b

Straffe- og forvaltningsbestemmelser«

2. Efter § 99 b indsættes i *kapitel 11 b*:

»§ 99 c. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som ændret ved § 3 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 662 af 8. juni 2016, § 4 i lov nr. 665 af 8. juni 2016 og § 2 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel 17 indsættes:

»Kapitel 17 a

Klageadgang

§ 108 a. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 4

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, foretages følgende ændring:

1. Efter § 17 indsættes i *kapitel 3*:

»§ 18. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herun-

der at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 5

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., ophæves.
2. § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt., ophæves.
3. I § 10, stk. 3, 1. pkt., udgår », jf. 2. og 3. pkt«, og i 3. pkt. udgår », som ikke kan videreopdeles«.
4. I § 10, stk. 3, indsættes som 4. pkt.:
»Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.«
5. § 10, stk. 4, 2. pkt., ophæves.
6. § 10, stk. 5, 6. pkt., ophæves.
7. § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt., ophæves.
8. § 10, stk. 7, 4. pkt., ophæves.
9. § 10, stk. 8, 4. pkt., ophæves.
10. § 10, stk. 9, 4. pkt., ophæves.
11. § 10, stk. 10, affattes således:
»Stk. 10. Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af fri-

plejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.«

12. § 10, stk. 11, ophæves.

Stk. 12-14 bliver herefter stk. 11-13.

13. I § 10, stk. 13, der bliver stk. 12, indsættes som 3. pkt.:

»2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollektstøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.«

§ 6

Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

§ 7

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende offentligt støttede boliger
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Mulighed for afskæring af klageadgang
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske og 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. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Ved Aftale om udmøntning af satspuljen for 2017 for udlændinge-, integrations- og boligområdet indgået den 3. november 2016 mellem den daværende regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Alternativet, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti er der opnået enighed om at afsætte midler til at videreføre Center for Boligsocial Udvikling i perioden 2017-2020.

Center for Boligsocial Udvikling er en selvejende institution etableret i 2009 med henblik på at indsamle og formidle viden om den by- og boligsociale indsats. Center for Boligsocial Udvikling er siden sin etablering blevet finansieret ved et statsligt tilskud finansieret via satspuljen og et tilsvarende tilskud ydet af Landsbyggefonden. Senest har Landsbyggefonden ydet et tilskud i perioden 2013-2016.

Det foreslås, at Landsbyggefonden fortsætter med at medfinansiere centerets drift i form af et tilskud på 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020.

Der er fortsat mange udfordringer i de udsatte boligområder, og der er behov for at fortsætte med indsamling af viden om og udvikle effektfulde metoder inden for den boligsociale indsats.

Formålet med den fortsatte medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling er at understøtte den fremtidige indsats i udsatte områder og dokumentere effekten af iværksatte tiltag.

Herudover foreslås det at ændre ejerlejlighedsloven med henblik på at ophæve forbud mod videreopdeling af almene

ejerlejligheder indeholdende almene boliger og friplejeboliger.

Et alment boligbyggeri kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Videreopdeling af denne ejerlejlighed vil kun kunne ske, hvis der er tale om salg efter almenboliglovens kap. 5 a. I alle andre tilfælde vil den almene afdeling ikke kunne frasælge en del af boligerne på grund af forbuddet mod videreopdeling af almene ejerlejligheder. Det er dette forbud mod videreopdeling, der foreslås ophævet.

Forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger kan være til hinder for udviklingen af de almene boligområder. Det kan forhindre, at salg af boliger indgår som led i en genopretning af et udsat boligområde.

Endelig foreslås det, at der etableres adgang til at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af en styrelse under ministeriet i henhold til lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling

2.1.1. Gældende ret

Center for Boligsocial Udvikling blev etableret i 2009.

Efter almenboliglovens 172 a, stk. 1, har Center for Bolig-social Udvikling til formål at indsamle og formidle viden om den by- og boligsociale indsats.

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.

Efter den gældende § 91 c, 1. pkt., bidrager Landsbyggefonden 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.

2.1.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

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. Der er brug for indsamling og anvendelse af sikker viden, erfaringer og idéer om den boligsociale indsats, så den fremtidige boligpolitiske indsats kan målrettes og effektiviseres mest muligt.

Centerets arbejde skal både understøtte den fremtidige indsats i udsatte områder og dokumentere effekten af iværksatte tiltag.

Det foreslås, at Landsbyggefonden som hidtil yder et tilskud med henblik på at sikre medfinansiering af halvdelen af centrets driftsomkostninger svarende til 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020.

Det foreslåede tilskud vil sammen med midlerne afsat ved Aftale om udmøntning af satspuljen for 2017 sikre centerets drift i perioden 2017-2020.

2.2. Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende offentligt støttede boliger

2.2.1. Gældende ret

Ejerlejlighedsloven indeholder hjemmel til at opdele bl.a. følgende bygninger/ejendomme i ejerlejligheder:

- Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger
- Kondemnerede bygninger, når der skal indrettes almene ungdomsboliger
- Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer
- Ejendomme, hvor der skal etableres almene tagboliger
- Ejendomme, hvor der skal etableres friplejeboliger i en del af ejendommen.

Loven er udformet på en sådan måde, at de offentligt støttede boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal ligge i en ejerlejlighed. Herved sikres det, at boligafdelingen/den selvejende institution kan have skøde på ejendommen og ikke risikerer at blive udsat for tab, som er afdelingen/den selvejende institution uvedkommende. Ejerlejligh-

heden indeholdende de støttede boliger kan ikke videreopdeles.

Der kan dog ske videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger (med sædvanlige fællesfaciliteter), når opdelingen er sket i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a. Efter almenboliglovens kap. 5 a kan en almen familiebolig udskilles fra en almen boligafdeling og sælges til lederen af boligen eller sælges som en ledig bolig. Når frasalget sker i flere omgange, er det nødvendigt at kunne videreopdele ejerlejligheden indeholdende de almene boliger, idet der kun kan ske salg, hvis køberen kan få skøde på boligen.

Ejerlejlighedsloven indeholder også hjemmel til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, når der er meddelt tilsagn til etablering af friplejeboliger. Som udgangspunkt skal der etableres én ejerlejlighed, som indeholder boliger, sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og serviceareal. Der kan imidlertid også ske opdeling på en sådan måde, at boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter kommer til at ligge i én ejerlejlighed, mens servicearealet også kommer til at ligge i én ejerlejlighed. Ingen af disse ejerlejligheder kan videreopdeles.

2.2.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger kan være til hinder for udviklingen af de almene boligområder. I et alment boligbyggeri kan der f.eks. ligge en almen boligafdeling med 50 boliger og en daginstitution, og i en sådan situation skal alle boligerne ligge i én stor ejerlejlighed og daginstitutionen i en anden ejerlejlighed. Videreopdeling af ejerlejligheden med de 50 boliger vil kun kunne ske, hvis der er tale om salg efter almenboliglovens kap. 5 a. I alle andre tilfælde vil den almene afdeling ikke kunne frasælge en del af boligerne på grund af forbuddet mod videreopdeling af almene ejerlejligheder.

Forbuddet kan dermed forhindre, at salg af boliger indgår som led i en genopretning af et udsat boligområde.

Ejerlejlighedsloven hører under erhvervsministerens ressort. Da indholdet af de her omhandlede regler vedrører det almene boligområde, som hører under transport-, bygnings- og boligministerens ressort, har de to ministre imidlertid indgået en aftale om, at forslaget til ændring af ejerlejlighedsloven fremsættes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Ophævelse af forbuddet mod videreopdeling foreslås udformet på en sådan måde, at ophævelsen får virkning både for eksisterende ejerlejligheder og for ejerlejligheder, som oprettes efter lovens ikrafttræden. Ejerlejlighedsloven vil herefter ikke kunne blokere for frasalg af almene boliger.

Ophævelsen vurderes ikke at give anledning til betænkeligheder, da ejerne (almene boligorganisationer) ikke kan sælge boliger fra uden kommunens godkendelse, ligesom transport-, bygnings- og boligministeren også skal godkende sådanne salg under visse omstændigheder.

Der kan også være behov for at sælge friplejeboliger, og for friplejeboliger beliggende i en ejerlejlighed gælder tilsvarende, at forbuddet mod videreopdeling blokerer for, at der kan ske salg af nogle af boligerne.

Det foreslås derfor, at forbuddet mod videreopdeling ophæves for såvel ejerlejligheder indeholdende almene boliger som ejerlejligheder indeholdende friplejeboliger.

Herudover foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende et par andre boligtyper med offentlig støtte. Der henvises til forslaget § 2, nr. 1 og 2, og bemærkningerne hertil.

2.3. Mulighed for afskæring af klageadgang

2.3.1. Gældende ret

Ved kongelig resolution af 28. november 2016 blev ressortansvaret for sager vedrørende ældreboliger, almene boliger, studie- og ungdomsboliger, friplejeboliger, privat udlejning og byfornyelse, inklusive de til områderne hørende institutioner m.v., overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Hovedparten af de overførte opgaver er den 14. december 2016 blevet henlagt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Det handler bl.a. om sager vedrørende lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

2.3.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at der etableres adgang til at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af en styrelse under ministeriet i henhold til lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje af almene boliger, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til ovennævnte love og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Baggrunden herfor er, at i det omfang Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen træffer afgørelser efter de nævnte love, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering findes i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og ikke i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget om tilskud til driften af Center for Boligsocial Udvikling vedrører finansieringen af centrets fortsatte drift.

Forslaget indebærer, at centret i perioden 2017 til 2020 modtager et driftstilskud på 11,8 mio. kr. årligt (PL-niveau 2017). Halvdelen heraf finansieres af staten i henhold til satspuljeaftalen for 2017, således at der afsættes 5,9 mio. kr. (PL-niveau 2017) årligt over satspuljen i den nævnte periode.

Den anden halvdel finansieres af Landsbyggefonden, således at Landsbyggefonden i 2017-2020 afsætter 5,9 mio. kr. årligt. Forslaget medfører, at der i perioden 2017-2020 vil ske en forøgelse af underskuddet i Landsbyggefondens landsdispositionsfond, som finansieres ved optagelse af statslån. Fondens lånebehov vil blive forøget med årligt 5,9 mio. kr. (PL-niveau 2017) i perioden 2017-2020.

Forslaget til ændring af ejerlejlighedsloven vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om etablering af mulighed for afskæring af klageadgang vil blive udnyttet og medfører, at departementet ikke vil få omkostninger til behandling af klager. Afgørelser med hjemmel i boliglovgivningen er indtil regeringsdannelsen behandlet i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets departement. Der har således ikke før afgørelseskompetencen blev uddelegeret til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen været en klageadgang. I forhold til tidligere vil der således ikke være nogen mindreudgifter ved afskæring af klageadgang.

Forslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for kommuner og regioner.

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

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om etablering af mulighed for afskæring af klageadgang vil betyde, at i de tilfælde, hvor visse beføjelser er henlagt til en styrelse under ministeriet, vil styrelsens afgørelser være den endelige administrative afgørelse, ligesom ministeriets afgørelser har været det. Bestemmelsen giver ikke hjemmel til at afskære klageadgang, der i øvrigt følger af lovgivningen.

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. oktober 2016 til den 23. november 2016 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeriets Evaluering Center, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Handicaporganisationer, Danske Landskabsarkitekter, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, De erhvervsfaglige uddannelser v/ LO i Danmark, Den Danske Landinspektørforening, Det centrale handicapråd, De

uddannelsessøgendes landsorganisationer v/ DUAB, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FSR - danske revisorer, Frivilligrådet, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indstillingsudvalg og kollegiekontorer i Danmark, KL (Kommunernes Landsforening), Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og forbrugerstyrelsen, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Praktiserende Arkitekters Råd, Psykiatrifonden, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) By og Byg, Sind, Socialforskningsinstituttet og Uddannelsesinstitutionernes Ledelse v/Rektorkollegiet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser / mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	5,9 mio. kr. årligt i 2017-2020 finansieret af afsatte satspuljemidler.
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 borgene	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (Sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter almenboliglovens § 91 c, 1. pkt., bidrager Landsbyggefonden 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.

Det foreslås, at Landsbyggefonden fortsætter med at finansiere den ene halvdel af centrets driftsomkostninger svarende til 5,9 mio. kr. årligt i årene 2017-2020 (PL-niveau 2017), jf. finanslovens konto 14.51.50.10.

Den anden halvdel finansieres af staten, således at der i alt afsættes 5,9 mio. kr. om året i perioden 2017- 2020 (PL-niveau 2017) over satspuljen i den nævnte periode.

Centerets hovedopgave fremgår af almenboliglovens § 172 a, stk. 1, som ikke ændres ved forslaget. Midlerne skal derfor anvendes i overensstemmelse med bemærkningerne til lovforslaget til denne bestemmelse, jf. L 155 2007-08 2. samling.

Det fremgår bl.a. af bemærkningerne til § 172 a, stk. 1, at Center for Boligsocial Udvikling skal bidrage til at skabe de nødvendige forudsætninger for, at by- og boligpolitikken i bred forstand kan medvirke til at bekæmpe negativ social arv, sikre sammenhængskraften i samfundet og sikre lige muligheder for alle.

Ved at afsætte midler til et by- og boligsocialt udviklingscenter bidrages det konkret til:

- 1) At der skabes den nødvendige helhedsorientering i de boligsociale indsatser og boligpolitikken som helhed, herunder især i samspillet med en række andre overordnede politikområder som f. eks. uddannelses-, integrations-, beskæftigelses-, socialpolitikken og planområdet.
- 2) At der på et systematisk grundlag opbygges en viden om, hvad der skaber positive forandringer i problemramte boligområder.
- 3) At der løbende sættes fokus på gode og dårlige erfaringer i de igangværende og kommende indsatser, sådan at midlerne bruges bedst muligt.
- 4) At den indsamlede viden, den løbende rådgivning og centerets anbefalinger kan anvendes som grundlag for politiske beslutninger.

Problemerne i udsatte by- og boligområder spænder bredt fra fysiske og arkitektoniske til sociale og sundhedsmæssige problemstillinger. Det er derfor afgørende, at centeret opsamler og formidler viden om såvel arkitektur- beskæftigelses-, integrations-, uddannelses-, social- og sundhedspolitiske indsatser som mere generelt om helhedsplaner og egentlige helhedsorienterede område- og byfornyelsesindsatser. Centeret skal både inddrage internationale erfaringer og erfaringer fra tidligere indsatser.

Landsbyggefonden skal ved den støttesagsbehandling, som fonden foretager i forbindelse med boligsociale helhedsplaner m.v., kunne trække på den viden, som opbygges i centeret. Centeret skal ligeledes overvåge de lokale indsatser ude i kommunerne og rådgive efter behov. I den forbindelse skal centeret formidle identificerede problemstillinger om de lokale indsatser til Landsbyggefonden.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet og andre ministerier skal kunne trække på centerets viden i forhold til at fastsætte de overordnede rammer for boligsociale indsatser og bypolitik generelt.

Centeret skal endvidere understøtte relationerne mellem forskning, uddannelse og praksis, således at forskning fra f.eks. sektorforskningen og universiteterne bliver samlet og formidlet til kommuner, boligorganisationer, praktikere, uddannelsesudbydere og andre aktører. Samtidig skal centeret være en kilde til inspiration for forskningsinstitutionerne, således at centeret bliver et bindeled mellem forskningsverde-

nen og kommuner, boligorganisationer og andre institutioner, der arbejder med boligsociale indsatser.

Målgruppen for det boligsociale udviklingscenter er overordnet de mange borgere, der bor i problemramte boligområder, og som oplever et sammenfald af problemer som f.eks. ledighed, sociale problemer, kriminalitet og manglende integration i det omgivende samfund. Centerets direkte målgruppe er kommuner, boligorganisationer og andre aktører, som i dag arbejder med boligsociale indsatser i problemramte områder.

Effekten af centerets bidrag til udførelsen og opfølgningen på de boligsociale indsatser skal løbende sandsynliggøres. Centeret skal opstille klare målbare mål for dets virke.

Til nr. 2

Ved kongelig resolution af 28. november 2016 blev ressortansvaret for sager vedrørende bl.a. almene boliger overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Kompetencen til at træffe afgørelser efter lov om almene boliger m.v. er den 14. december 2016 uddelegeret til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dette indebærer som udgangspunkt, at sådanne afgørelser kan påklages til departementet. Det vil sige, at der i modsætning til tidligere findes en mulighed for en 2. instansbehandling af afgørelser. Det har ikke været hensigten, at uddelegeringen skulle medføre indførelse af en ny klagemulighed.

Der findes ikke i lov om almene boliger m.v. hjemmel for at afskære klageadgang i sager, som henlægges til en styrelse under ministeriet.

Det foreslås derfor, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, når ministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet.

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til almenboligloven og i medfør heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, herunder Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Det kan f.eks. være afgørelser om godkendelse af nedrivning eller salg af almene boliger, fordeling af forskellige puljer på almenboliglovens område og anvendelse af likvidationsprovenu ved likvidation af almene boligorganisationer og selvejende almene ungdoms- og ældreboliginstitutioner.

Baggrunden herfor er navnlig, at i det omfang Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen træffer afgørelse efter almenboligloven, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering findes i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og ikke i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Med den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse vil retstilstanden vedrørende afgørelser efter almenboligloven komme til at svare til retstilstanden for afgørelser truffet efter en række andre boliglove, hvor der allerede findes en sådan bemyndigelse.

Til § 2

Til nr. 1

Kapitel 11 b i lov om friplejeboliger indeholder i dag kun en straffebestemmelse.

Det foreslås i forslagets § 2, nr. 2, at der indsættes en bemyndigelse for ministeren til at fastsætte regler om klageadgang vedrørende afgørelser truffet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen efter friplejeboligloven. Der henvises til bemærkningerne til dette forslag.

Det foreslås på den baggrund, at overskriften til kapitel 11 b ændres fra *Straffebestemmelser* til *Straffe- og forvaltningsbestemmelser*.

Til nr. 2

Ved kongelig resolution af 28. november 2016 blev ressortansvaret for sager vedrørende bl.a. friplejeboliger overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Kompetencen til at træffe afgørelser efter lov om friplejeboliger er den 14. december 2016 uddelegeret til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dette indebærer som udgangspunkt, at sådanne afgørelser kan påklages til departementet. Det vil sige, at der i modsætning til tidligere findes en mulighed for en 2. instansbehandling af afgørelser. Det har ikke været hensigten, at uddelegeringen skulle medføre indførelse af en ny klagemulighed.

Der findes ikke i lov om friplejeboliger hjemmel for at afskære klageadgang i sager, som henlægges til en styrelse under ministeriet.

Det foreslås derfor, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, når ministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet.

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til friplejeboligloven og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, herunder Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Det kan f.eks. være afgørelser om godkendelse af nye friplejeboliger, støtte til friplejeboliger og godkendelse af salg og ændret anvendelse af friplejeboliger.

Baggrunden herfor er navnlig, at i det omfang Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen træffer afgørelse efter friplejeboligloven, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering findes i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og ikke i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Med den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse vil retstilstanden vedrørende afgørelser efter friplejeboligloven komme til at svare til retstilstanden for afgørelser truffet efter en række andre boliglove, hvor der allerede findes en sådan bemyndigelse.

Til § 3

Til nr. 1

Ved kongelig resolution af 28. november 2016 blev ressortansvaret for sager vedrørende bl.a. almene boliger overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Kompetencen til at træffe afgørelser efter lov om leje af almene boliger og i medfør heraf udstedte forskrifter er den 14. december 2016 uddelegeret til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dette indebærer som udgangspunkt, at sådanne afgørelser kan påklages til departementet. Det vil sige, at der i modsætning til tidligere findes en mulighed for en 2. instansbehandling af afgørelser. Det har ikke været hensigten, at uddelegeringen skulle medføre indførelse af en ny klagemulighed.

Der findes ikke i lov om leje af almene boliger hjemmel for at afskære klageadgang i sager, som henlægges til en styrelse under ministeriet.

Det foreslås derfor, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, når ministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet.

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til almenlejeloven og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, herunder Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Transport-, Bygnings- og Boligministeren kan efter almenlejeloven fastsætte regler om forsøg, herunder regler om at ministeren kan træffe afgørelser om tilladelse til konkrete forsøg på området.

Baggrunden for at afskære klageadgangen er navnlig, at i det omfang Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen træffer afgørelse i medfør af almenlejeloven og i medfør heraf udstedte forskrifter, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering findes i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og ikke i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Med den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse vil retstilstanden vedrørende afgørelser efter almenlejeloven komme til at svare til retstilstanden for afgørelser truffet efter en række andre boliglove, hvor der allerede findes en sådan bemyndigelse.

Til § 4

Til nr. 1

Ved kongelig resolution af 28. november 2016 blev ressortansvaret for sager vedrørende bl.a. tvungen administration af udlejningsejendomme overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Kompetencen til at træffe afgørelser efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme er den 14. december 2016 uddelegeret til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dette indebærer som udgangspunkt, at sådanne afgørelser kan påklages til departementet. Det vil sige, at der i modsætning til tidligere findes en mulighed for en 2. instansbehandling af afgørelser. Det har ikke været hensigten, at uddelegeringen skulle medføre indførelse af en ny klagemulighed.

Der findes ikke i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme hjemmel for at afskære klageadgang i sager, som henlægges til en styrelse under ministeriet.

Det foreslås derfor, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, når ministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet.

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i henhold til lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, herunder Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Det kan f.eks. være udpegning af administrator og fastsættelse af vederlag for administrationen.

Baggrunden for at afskære klageadgangen er navnlig, at i det omfang Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen træffer afgørelse efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering findes i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og ikke i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets departement.

Med den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse vil retstilstanden vedrørende afgørelser efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme komme til at svare til retstilstanden for afgørelser truffet efter en række andre boliglove, hvor der allerede findes en sådan bemyndigelse.

Til § 5

Til nr. 1

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1. nr. 6, indeholder for det første hjemmel til, at bygninger, hvor en del af bygningen skulle indrettes til ældreboliger efter den tidligere ældreboliglov, kunne opdeles i ejerlejligheder. Det var et krav, at ældreboligerne kom til at udgøre en samlet ejerlejlighed. Bestemmelsen indeholder for det andet hjemmel til, at bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger efter almenboligloven, kan opdeles i ejerlejligheder. Her er det også et krav, at de almene ældreboliger kommer til at ligge i én ejerlejlighed. Hverken ejerlejligheder med ældreboliger etableret efter ældreboligloven eller ejerlejligheder med ældreboliger etableret efter almenboligloven kan videreopdeles.

Det foreslås at ophæve forbuddet mod videreopdeling i § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., således at der fremover vil kunne ske en videreopdeling, hvis det skulle vise sig nødvendigt at frasælge et antal boliger. Det kan f.eks. være besluttet, at 2 ud af afdelingens 20 boliger fremover skal sælges med henblik på anvendelse til erhverv, og i denne situation skal erhververen kunne få skøde på de 2 boliger, hvilket indebærer en videreopdeling, således at der bliver mindst 2 ejerlejligheder – en med de resterende 18 ældreboliger og en med de 2 ældreboliger, som skal sælges fra.

Til nr. 2

Efter § 10, stk. 1, nr. 7, kunne bygninger, som blev kondemneret efter bl.a. lov om byfornyelse og udvikling af byer, opdeles i ejerlejligheder, hvis mindst halvdelen af arealet skulle indrettes til ungdomsboliger efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning, og den resterende del af arealet skulle indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skulle ligge i én ejerlejlighed. Sådanne ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Bestemmelsen indeholder også hjemmel til at opdele de nævnte kondemnerede bygninger i ejerlejligheder, hvis mindst halvdelen af arealet skal indrettes til almene ungdomsboliger efter almenboligloven, og hvis den resterende del af arealet indrettes til andet end beboelse. Her kræves det også, at de almene ungdomsboliger kommer til at ligge i én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

For at gøre det muligt at sælge en del af sådanne ungdomsboliger beliggende i ejerlejligheder f.eks. som følge af alvorlige udlejningsvanskeligheder foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopdeling i § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt.

Til nr. 3 og 4

Efter § 10, stk. 3, 1. pkt., kan bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye almene tagboliger, opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. De nærmere betingelser for

opdelingen fremgår af 2. og 3. pkt. i samme stykke. Henvi-ningen i 1. pkt. til 2. og 3. pkt. forekommer derfor overflø- dig og foreslås ophævet.

Der kan ske opdeling, hvis bygningen helt eller delvist an- vendes til privat udlejning til beboelse. Opdelingen skal ske på en sådan måde, at boligerne og evt. lokaler til andet end beboelse i den oprindelige bygning skal udgøre én ejerlejligh- hed, og de almene tagboliger med tilhørende fællesfaciliteter skal ligeledes ligge i én ejerlejlighed. Ingen af disse ejerlejligheder kan efter den nuværende formulering videreopde- les.

Det foreslås at ophæve forbuddet mod videreopdeling af sådanne ejerlejligheder med almene tagboliger og tilhørende fællesfaciliteter, således at der om nødvendigt vil kunne ske et frasalg. Som forslaget (§ 5, nr. 3) er formuleret, omfatter det også forbuddet mod videreopdeling af de andre ejerlejligheder (ejerlejligheder indeholdende de private udlejnings- boliger og evt. lokaler til andet end beboelse). Forbuddet mod videreopdeling af ejerlejlighederne med de private ud- lejningsboliger skal imidlertid opretholdes, hvorfor forbud- det foreslås genindsat som et nyt 4. pkt., jf. forslaget i § 5, nr. 4.

Til nr. 5

Bestemmelsen i § 10, stk. 4, er hovedreglen for opdeling af almene ejendomme i ejerlejligheder. Hovedreglen er, at ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af særlige situationer, der giver særskilt hjemmel til opdeling i ejerlejligheder, kun kan opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Iføl- ge § 10, stk. 4, 2. pkt., kan en sådan ejerlejlighed kun vide- reopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenbolig- lovens kapitel 5 a. Hvis boligorganisationen har behov for at kunne sælge et antal boliger, fordi de fremover skal anvendes til andet end beboelse, f.eks. erhvervsformål, kan det ikke lade sig gøre, fordi der ikke i denne situation kan ske vi- dereopdeling af ejerlejligheden indeholdende alle de almene boliger (og fællesfaciliteterne).

Derfor foreslås det at ophæve forbuddet mod videreopde- ling i § 10, stk. 4, 2. pkt., således at der fremover vil kunne ske frasalg. En boligorganisation vil dog ikke uden videre kunne frasælge boliger. Salg af almene boliger kræver kom- munens godkendelse, og hvis der ikke sælges inden for den pågældende boligorganisation, til en afdeling i en anden al- men boligorganisation eller til en selvejende almen instituti- on, skal salget også godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2.

Til nr. 6

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af

en bolig efter almenboliglovens kap. 5 a, jf. § 10, stk. 5. Ef- ter reglerne i kap. 5 a kan det besluttes – enten af boligorga- nisationen og kommunen i fællesskab eller af en af parterne - at lejerne i den pågældende afdeling skal kunne købe deres bolig. Hvis der er tale om en afdeling, hvor der ikke kan ske udstykning, er en ejerlejlighedsopdeling en forudsætning for, at der kan ske salg. Udgangspunktet er, at der – hvis der sælges 2 boliger – sker opdeling på den måde, at de boliger, der sælges, kommer til at ligge i hver sin ejerlejlighed, mens de usolgte almene boliger samles i én ejerlejlighed, således at der i alt bliver 3 ejerlejligheder. Den store almene ejerlejligheds kan kun videreopdeles, hvis flere lejere senere beslut- ter sig for også at købe deres bolig, jf. § 10, stk. 5, 6. pkt.

Det foreslås også her at give mulighed for, at der kan ske frasalg fra den samlede almene ejerlejlighed i andre situatio- ner end ved fortsat salg efter almenboliglovens kap. 5 a, hvorfor det foreslås at ophæve den gældende bestemmelse i § 10, stk. 5, 6. pkt., om videreopdeling.

Til nr. 7

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan også opdeles i ejerlejligheder, hvis der etableres almene tag- boliger på ejendommen, jf. § 10, stk. 6. Der skal oprettes 2 ejerlejligheder, hvor den ene skal omfatte alle lejlighederne i den eksisterende ejendom med sædvanlige fællesfaciliteter, mens den anden skal omfatte de nye tagboliger med sæd- vanlige fællesfaciliteter. Førstnævnte ejerlejlighed kan vide- reopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenbolig- lovens kap. 5 a, jf. § 10, stk. 6, 3. pkt., mens den anden ejer- lejlighed ikke kan videreopdeles, jf. § 10, stk. 6, 4. pkt.

For at sikre, at der fremover vil kunne ske frasalg fra den oprindelige ejendom, uden at det skal ske i forbindelse med salg til lejerne og frasalg i det hele taget fra ejerlejligheden bestående af tagboligerne, foreslås det at ophæve de gælden- de forbud mod videreopdeling i § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt. Herved bliver det muligt at videreopdele en ejerlejlighed med f.eks. 20 almene boliger til 2 ejerlejligheder med hver 10 (almene) boliger.

Til nr. 8

Efter § 10, stk. 7, kan almene ejendomme desuden opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger, som skal anvendes til privat udlejning. Den oprindelige almene ejendom skal udgøres af én ejerlejlighed, mens de nye tagboliger med sædvanlige fællesfaciliteter skal udgøres af en anden ejerlejligheds. Ejerlejligheden bestående af de almene boliger (med evt. tilhørende fællesfaciliteter) kan ifølge § 10, stk. 7, 4. pkt., videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter al- menboliglovens kap. 5 a, mens den nye tagboligejerlejlighed ikke kan videreopdeles.

Som for de ovenfor omhandlede ejerlejligheder med al- mene boliger foreslås det også her, at ejerlejligheden med

den oprindelige almene ejendom generelt skal kunne videreopdeles. § 10, stk. 7, 4. pkt., foreslås således ophævet.

Til nr. 9

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan herudover opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger, og hver tagbolig udgør én ejerlejlighed, jf. § 10, stk. 8. Tagboligerne er ikke almene. Den almene ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejlighederne kan videreopdeles efter stk. 5, jf. § 10, stk. 8, 4. pkt. Den i § 10, stk. 8, 4. pkt., citerede § 10, stk. 5, omhandler den situation, hvor der sker salg af almene boliger til lejerne efter almenboliglovens kap. 5 a. Derfor giver bestemmelsen om videreopdeling i § 10, stk. 8, 4. pkt., ingen mening for så vidt angår de ikke-almene ejerlejligheder.

Det foreslås at ophæve denne bestemmelse om videreopdeling. Konsekvensen heraf bliver, at der vil kunne ske videreopdeling af den almene ejerlejlighed også uden for den situation, hvor der sker salg til lejerne, og at de individuelle ejerlejligheder vil kunne videreopdeles efter ejerlejlighedslovens hovedregel i § 10, stk. 13, 1. pkt., hvorefter ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt.

Til nr. 10

Efter § 10, stk. 9, kan almene ejendomme endelig opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger til brug for en privat andelsboligforening. Også her skal opdelingen ske på den måde, at de almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og tagboligerne med tilhørende fællesfaciliteter hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. Den almene ejerlejlighed kan ifølge § 10, stk. 9, 4. pkt., videreopdeles, når der skal sælges boliger til lejerne efter kap. 5 a i almenboligloven.

For at skabe parallelitet til de andre situationer, hvor videreopdelingsforbuddet foreslås ophævet, foreslås den her omhandlede bestemmelse om videreopdeling i § 10, stk. 9, 4. pkt., også ophævet, hvorefter der fremover vil kunne ske videreopdeling – og dermed frasalgs - også i andre situationer end den, hvor der sker salg til lejerne.

Til nr. 11 og 12

Der kan ifølge lovens § 10, stk. 10, ske opdeling af ejendomme, hvor der skal være friplejeboliger i en del af ejendommen. Opdelingen skal ske på den måde, at friplejeboligerne, fællesfaciliteterne og servicearealet (areal, som anvendes til f.eks. personalelokaler, centralkøkken og lokaler til genoptræning) udgør en samlet ejerlejlighed.

Der kan dog efter § 10, stk. 11, også ske opdeling på den måde, at boligerne og fællesfaciliteterne kommer til at ligge i én ejerlejlighed og servicearealet i en anden ejerlejlighed.

I begge tilfælde skal eventuelle øvrige boliger og lokaler til andet end beboelse efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre der kan ske opdeling eller videreopdeling efter en af lovens øvrige regler.

Uanset om ejerlejlighedsopdelingen sker på den ene eller den anden måde, kan der, jf. § 10, stk. 10, 2. pkt., og § 10, stk. 11, 2. pkt., ikke ske videreopdeling af ejerlejligheden eller ejerlejlighederne indeholdende friplejeboligerne og de dertil hørende servicearealer.

Friplejeboliger er private plejeboliger, der drives i konkurrence med de kommunale plejeboligtillbud. Der stilles de samme krav til indretning af nye friplejeboliger som til nye almene plejeboliger.

Ligesom ved almene plejeboliger kan det være hensigtsmæssigt at kunne tage en del af friplejeboligejendommen i brug til anden anvendelse, herunder ved frasalgs. Et ønske om frasalgs kan f.eks. skyldes udlejningsvanskeligheder eller et ønske om at få erhverv, som også beboerne kan have glæde af, ind i ejendommen.

Det foreslås derfor – ligesom for de almene ejerlejligheder - at ophæve forbuddet mod videreopdeling.

For at gøre mulighederne for ejerlejlighedsopdeling mere overskuelige foreslås det derudover at skrive § 10, stk. 10, sammen med stk. 11, sådan at alle særbestemmelser om friplejeboliger er samlet i ét stk. - i § 10, stk. 10. Der sker ikke herved nogen ændring i forhold til de gældende muligheder for ejerlejlighedsopdeling af ejendomme, hvor der skal etableres friplejeboliger.

Som konsekvens af sammenskrivningen af stk. 10 og 11 foreslås det gældende § 10, stk. 11, med lovforslagets § 5, nr. 12, ophævet.

Til nr. 13

Det følger af § 10, stk. 13, som nu bliver stk. 12, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Efter § 10, stk. 13, 2. pkt., er det dog en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, at en landinspektør attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed, der opstår i forbindelse med videreopdelingen, opfylder visse kvalitetskrav, f.eks. at der er badeværelse (af en vis størrelse) i lejligheden.

Almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder under bestemte betingelser. Dette gælder også ældre ejendomme uden badeværelse. Sådanne almene ejendomme opdelt i ejerlejligheder kan videreopdeles i forbindelse med salg til lejerne efter almenboliglovens kapitel 5 a, uden at kvalitetskravene skal være opfyldt, idet det gældende § 10, stk. 13, fortolkes som ikke-gældende for ejerlejligheder med almene boliger.

Da det generelle forbud mod videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger nu foreslås ophævet,

foreslås det med den nye bestemmelse i forslaget § 5, nr. 13 (det nye pkt. i lovens § 10, stk. 13, der bliver § 10, stk. 12) præciseret, at de ejerlejligheder, der opstår ved videreopdeling af en almen ejerlejlighed med flere almene boliger, ikke skal opfylde kvalitetskravene.

Det foreslås ligeledes, at de ejerlejligheder, der opstår ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap og ejerlejligheder indeholdende ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning, ikke skal opfylde kvalitetskravene.

Til § 6

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. maj 2017. Det bemærkes i den forbindelse, at forslaget ikke vurderes at have direkte erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Til § 7

Bestemmelsen angår lovens territoriale gyldighed og fastslår, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 91 c. 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. Landsbyggefondens bidrag til udviklingscenteret tilvejebringes af midler overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89.

Kapitel 11 b

Straffebestemmelser

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016, som ændret ved § 45 i lov nr. 628 af 8. juni 2016 og § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. § 91 c, 1. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager i årene 2017-2020 med 5,9 mio. kr. årligt til drift af Center for Boligsocial Udvikling, jf. § 172 a.«

2. Efter § 184 indsættes:

»§ 184 a. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015, som ændret ved § 2 i lov nr. 299 af 22. marts 2016, § 6 i lov nr. 380 af 27. april 2016, § 52 i lov nr. 628 af 8. juni 2016 og § 3 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. Overskriften til *kapitel 11 b* affattes således:

»Kapitel 11 b

Straffe- og forvaltningsbestemmelser«

2. Efter § 99 b indsættes i *kapitel 11 b*:

»§ 99 c. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som ændret ved § 3 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 662 af 8. juni 2016, § 4 i lov nr. 665 af 8. juni 2016 og § 2 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel 17 indsættes:

»Kapitel 17 a

Klageadgang

§ 108 a. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 4

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, foretages følgende ændring:

1. Efter § 17 indsættes i *kapitel 3*:

»§ 18. Henlægger transport-, bygnings- og boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 5

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

§ 10. Loven anvendes på:
1-5) ...

6) Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

7) Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Stk. 2. ...

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligh-

1. § 10, stk. 1, nr. 6, 3. pkt., ophæves.

2. § 10, stk. 1, nr. 7, 3. pkt., ophæves.

3. I § 10, stk. 3, 1. pkt., udgår », jf. 2. og 3. pkt«, og i 3. pkt. udgår », som ikke kan videreopdeles«.

heder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 5-9, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapital 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ejerlejligheder tilhørende almene boligorganisationer kan videreopdeles efter reglerne i 2.-5. pkt., når der er indgået aftale om salg efter førnævnte kapitel 5 a af en bolig beliggende i ejerlejligheden.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 7. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter stk. 5. Ejerlejligheden bestående af

4. I § 10, stk. 3, indsættes som 4. pkt.:

»Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.«

5. § 10, stk. 4, 2. pkt., ophæves.

6. § 10, stk. 5, 6. pkt., ophæves.

7. § 10, stk. 6, 3. og 4. pkt., ophæves.

8. § 10, stk. 7, 4. pkt., ophæves.

tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 8. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejlighederne kan videreopdeles efter stk. 5.

Stk. 9. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Stk. 10. Ejendomme, hvor der af socialministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, jf. dog stk. 11. Ejerlejligheden kan ikke videreopdeles. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.

Stk. 11. Friplejeboliger omfattet af stk. 10 og friplejeboliger, som ikke er omfattet af nogen af de øvrige bestemmelser i § 10, kan dog opdeles i ejerlejligheder således, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne udgør én ejerlejlighed og det til boligerne knyttede serviceareal udgør én anden ejerlejlighed. De to ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Stk. 10, 3. pkt., finder anvendelse.

Stk. 12. Loven finder ikke anvendelse på:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

Stk. 13. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

9. § 10, stk. 8, 4. pkt., ophæves.

10. § 10, stk. 9, 4. pkt., ophæves.

11. § 10, stk. 10, affattes således:

»*Stk. 10.* Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.«

12. § 10, stk. 11, ophæves.

Stk. 12-14 bliver herefter stk. 11-13.

13. I § 10, stk. 13, der bliver stk. 12, indsættes som 3. pkt.:

»2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovebkendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.«

Stk. 14. I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og 6 tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.

§ 6

Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

§ 7

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.