



Fremsat den 10. oktober 2018 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

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

(Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindskud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 og lov nr. 733 af 8. juni 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 57 indsættes som stykke 4:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udleje kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger i en periode af højst 10 år. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Det er endvidere en betingelse, at indfrielse af lån i ejendommen i forbindelse med afhændelse af boligerne ville påføre kommunen et tab. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.«

2. I § 118 a, stk. 1, ændres »2018« til: »2020« og efter »10 pct.« indsættes: », jf. dog stk. 2 og 3.«

3. I § 118 a indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. For tilsagn efter § 115, stk. 1, der gives i perioden fra den 1. januar 2019 til og med den 31. december 2020 til

almene familieboliger, nedsættes den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1 pkt., til 8 pct., hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er mindre end 90 m². Det lån, der er nævnt i § 118 stk. 1, 1. pkt., forhøjes til 90 pct.

Stk. 3. For tilsagn efter § 115, stk. 1, der gives i perioden fra den 1. januar 2019 til og med den 31. december 2020 til almene familieboliger, nedsættes den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., til 12 pct., hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er lig med eller større end 105 m². Det lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., forhøjes til 86 pct.«

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt., ændres »2018« til: »2020«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2019.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Forlængelse af perioden med grundkapital for almene boliger på 10 pct. og indførelse af differentieret grundkapital for almene familieboliger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger under særlige omstændigheder
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.1.1. Almene ældreboliger
 - 2.2.1.2. Almene ungdomsboliger
 - 2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser 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

Kommunerne spiller en nøglerolle i udviklingen af den almene boligsektor. Det er således kommunerne, der beslutter, hvor mange nye almene boliger der skal bygges, ligesom kommunerne har et medansvar for at sikre velfungerende almene boligafdelinger med den rette sammensætning af små og større boliger. Hensynet bag strukturen er, at kommunerne i kraft af deres lokalkendskab er bedst til at vurdere det lokale boligbehov.

Et særligt ansvar i den forbindelse er at sikre et udbud af billige boliger til unge, mindre husstande, enlige og udsatte borgere. I de senere år har en kombination af stigende priser og boligstørrelser – både i den almene boligsektor og på boligmarkedet generelt – skabt en øget efterspørgsel efter små og mellemstore boliger. Dette har gjort det vanskeligt for unge, mindre husstande og enlige at finde fodfæste på boligmarkedet. Udfordringen er særlig stor i de større byer.

Regeringen og KL er derfor enige om, at der i de kommende år er behov for at øge andelen af mindre og billige boliger særligt til unge, mindre husstande, enlige og udsatte borgere.

På den baggrund aftalte regeringen og KL i forbindelse med aftalen om kommunernes økonomi for 2019 at indføre en ordning i 2019 og 2020 med en differentiering af den kommunale grundkapital efter den gennemsnitlige boligstørrelse for familieboliger, således at kommunerne i højere grad får økonomisk incitament til at opføre mindre og billigere boliger til gavn for de målgrupper, som har særligt behov herfor.

Lovforslaget indeholder endvidere et forslag om udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger under særlige omstændigheder.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Forlængelse af perioden med grundkapital for almene boliger på 10 pct. og indførelse af differentieret grundkapital for almene familieboliger

2.1.1 Gældende ret

I henhold til lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 (herefter almenboligloven) § 115, stk. 1-5 kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om statslig ydelsesstøtte til almene boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner til etablering af almene boliger. Kommunalbestyrelsen kan endvidere efter almenboliglovens § 117 give tilsagn om statslig ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af ungdomsboliger ved på- eller tilbygning til selvejende institutioners ejendom.

Ifølge almenboliglovens § 118, stk. 1 og 2, fremgår det, at anskaffelsessummen for alment byggeri efter § 115, stk. 1-5, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal eller regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag m.v. til kreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffelsessummen, som betaling på lånet. Betalingen sker første gang tre måneder efter lånoptagelsen. Herefter reguleres betalingen i de følgende 45 år med 100 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindekset for den private sektor i de første 20 år og derefter med 75

pct. af stigningen i de nævnte indeks. Regulering sker første gang et år efter første terminsbetaling. Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte. Landsbyggefonden refunderer 25 pct. af den statslige udgift hertil.

Grundkapital stilles til rådighed af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Tilsvarende yder regionrådet grundkapital til ældreboliger, der etableres af regionrådet. Lånene er rente- og afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

I henhold til bekendtgørelse af lov om friplejeboliger nr. 1162 af 26. oktober 2017 (herefter friplejeboligloven) § 11 a, stk. 1 og 2 kan trafik-, bygnings- og boligministeren meddele tilsagn om statslig ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører inden for en ramme af højst 225 boliger årligt.

Friplejeboliger er private udlejningsboliger uden for den kommunale boligforsyning, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service. Boligerne etableres og drives i konkurrence med de kommunale plejetilbud. Friplejeboliger kan etableres med eller uden offentlig støtte.

Friplejeboliger, som modtager offentlig støtte, finansieres i princippet efter samme model som almene boliger, med et beboerindskud, en grundkapital og et lån, hvortil staten yder ydelsesstøtte, jf. almenboliglovens kapitel 9. Dog betales det kontante indskud, svarende til den kommunale grundkapital til almene boliger, jf. friplejeboliglovens § 12, stk. 1, af friplejeboligleverandøren i form af et kapitalindskud.

Det kommunale grundkapitallån til almene boliger udgør som udgangspunkt 14 pct. af anskaffelsessummen, men for tilsagn i perioden fra og med den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018 har det kommunale grundkapitallån dog været fastsat til 10 pct. af anskaffelsessummen med henblik på sikring af en stabil tilsagns- og byggeaktivitet. Det statsligt støttede realkreditlån har som følge heraf udgjort 88 pct. af anskaffelsessummen.

Ligeledes har kapitalindskuddet til friplejeboliger i perioden fra og med den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018, jf. friplejeboliglovens § 12, stk. 1, været fastsat til 10 pct. af anskaffelsessummen. Det statsligt støttede realkreditlån har som følge heraf udgjort 88 pct. af anskaffelsessummen.

Den særlige nedsættelse af grundkapitallånet og kapitalindskuddet til 10 pct. bortfalder ved udgangen af 2018.

2.1.2. Transport-, Bygnings- Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2019 er regeringen og KL enige om, at regeringen skal søge Folketingets tilslutning til at forlænge perioden, hvor den kommunale grundkapital nedsættes til 10 pct. frem til udgangen af 2020.

Forlængelsen giver kommunerne en stabil planlægningshorisont i perioden frem til udgangen af 2020.

Forlængelsen af nedsættelsen af grundkapitalen vil ligeledes gælde for friplejeboliger, hvorefter friplejeboligleverandørens kapitalindskud til friplejeboliger vil være 10 pct. i 2019 og 2020.

En nedsættelse af grundkapitalen medfører, at det bliver billigere for den enkelte kommune og friplejeboligleverandør at medfinansiere opførelse af støttede boliger og medfører øgede udgifter til ydelsesstøtte for staten og Landsbyggefonden. De enkelte kommuner får således økonomisk råderum til at opføre flere boliger, hvis der f. eks. er behov for flere små familieboliger og ungdomsboliger.

I regeringens aftale med KL om kommunernes økonomi for 2019 er der særligt fokus på den forpligtelse, som den almene boligsektor har til at tilvejebringe billigere boliger til unge, mindre husstande, enlige og udsatte borgere. For at fremme og øge antallet heraf indgår det i aftalen, at regeringen søger Folketingets tilslutning til at indføre en differentieret grundkapitalmodel for almene familieboliger i 2019 og 2020. Modellen skal kun gælde almene familieboliger, hvor den kommunale grundkapital fastsættes til 8, 10 eller 12 pct. afhængig af det gennemsnitlige bruttoetageareal for tilsagnet til et byggeprojekt, således at kommunerne skal indskyde færrest penge ved byggeri af mindre (og dermed billigere) boliger på i gennemsnit under 90 m² og flest penge ved byggeri af større (og dermed dyrere) boliger på i gennemsnit 105 m² og derover.

Formålet med modellen er at fremme tilvejebringelsen af flere mindre og billigere almene familieboliger til de grupper i samfundet, der har særligt behov herfor.

Det foreslås, at differentieringen af grundkapitalen kun skal gælde i en toårig periode, hvorefter det skal vurderes, om den har haft den fornødne effekt i forhold til byggeri af mindre og billigere boliger. I den forbindelse vil det blive overvejet, om modellen skal videreføres, eller der skal fastsættes et andet niveau for den kommunale grundkapital.

Den 1. januar 2021 vil nedsættelsen af den kommunale eller regionale grundkapital og friplejeboligleverandørers kapitalindskud således ophøre og udgøre 14 pct. af byggeriets anskaffelsessum for alle boligtyperne, jf. almenboliglovens § 118, stk. 1 og 2 samt friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 1. pkt.

2.2. Udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger under særlige omstændigheder

2.2.1. Gældende ret

2.2.1.1. Almene ældreboliger

Almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 57, stk. 1.

Hvis ældreboligerne ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, 2.-3. pkt.

En kommunalbestyrelse kan ved lejeledighed beslutte, at almene ældreboliger tilhørende almene boligorganisationer skal lejes som ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7.

Efter gældende regler er almene ældreboliger permanente udlejningsboliger, og udgangspunktet i almenlejeloven er, at lejekontrakter er tidsbegrænsede. Når almene ældreboliger udlejes til andre end den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, er det dermed ikke muligt at opsigse lejeren.

Ommærkning af almene ældreboliger til almene familie- eller ungdomsboliger er efter gældende regler en løsning på lejeledighedsproblemer, hvis der er efterspørgsel efter boligerne fra andre persongrupper. Når boligerne er kommunalt ejede, kan kommunalbestyrelsen give samtykke til, at ældreboliger overdrages til en afdeling i en almen boligorganisation før ommærkningen, idet kommunen ikke kan eje almene familie- eller ungdomsboliger. Overdragelsessummen fastsættes til restgælden, og meddelte tilsagn om støtte overføres, samt udstedte garantier for lån vedstås i overensstemmelse med almenboliglovens § 27, stk. 5 og 6. Videreførelse af det eksisterende lån forudsætter kreditinstituttets accept.

Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning. Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås, jf. almenboliglovens § 27, stk. 5. Videreførelse af det eksisterende lån forudsætter kreditinstituttets accept.

Ved afhændelse af kommunale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffelsessummen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 6.

2.2.1.2 Almene ungdomsboliger

Efter almenboliglovens § 52, stk. 1, anvises ledige almene ungdomsboliger af almene boligorganisationer til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Kommunalbestyrelsen har dog ret til at få stillet hver fjerde ledige almene ungdomsbolig til rådighed for kommunal anvisning af unge efter reglerne i almenboliglovens § 59, stk. 3.

I almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 6, fremgår det, at almene ungdomsboliger kan være almene ældreboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m², og når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at boligerne fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Almene ungdomsboliger kan etableres og ejes af almene boligorganisationer eller selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1 og 5. Kommuner kan ikke eje almene ungdomsboliger.

Efter de gældende regler om opsigelse skal udlejer opsiges lejeren af en ungdomsbolig, når lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligerne er udlejet, ikke længere er til stede, jf. § 85, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016 af lov om leje af almene boliger (almenlejeloven). Reglerne er udmøntet i bekendtgørelse nr. 370 af 19. juni 1998 om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger.

2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Norrdjurs Kommune har via den udvidede udfordringsret vedrørende statslige og lokale regler fremsat ændringsforslag til almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 6, hvorefter almene ældreboliger, som ommærkes til almene ungdomsboliger, ikke må være større end 50 m².

Den udvidede udfordringsret indebærer, at alle offentligt ansatte og private leverandører har mulighed for at komme med ændringsforslag til uhensigtsmæssige statslige og lokale regler. Udfordringsretten er udvidet ved, at der er åbnet for at imødekomme forslag, der kræver lovændringer. Den udvidede udfordringsret løber i perioden 2017-2021.

Norrdjurs Kommune råder over en række kommunalt ejede almene ældreboliger, som har været ledige i gennem flere år og som fortsat er tomme. Kommunen anfører, at den har behov for ungdomsboliger, da en afdeling under Københavns Universitet, Skovskolen, flytter flere aktiviteter til Norrdjurs. Kommunen ønsker derfor at omdanne et antal almene ældreboliger til almene ungdomsboliger. Endelig anfører kommunen, at ejerforhold til boligerne og boligernes størrelse blokerer herfor.

De pågældende boliger i Norrdjurs Kommune er imidlertid større end 50 m², hvilket forhindrer, at de kan ommærkes til almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 6.

I Norrdjurs Kommune er lånet til finansiering af opførelsen af de pågældende ældreboliger ydet af KommuneKredit. Det betyder, at lånene skal indfries, hvis ældreboligerne overdrages til en almen boligorganisation, idet KommuneKredit ikke kan yde lån til almene boligorganisationer. Da der i Norrdjurs Kommune er tale om et inkonverterbart indekslån, vil kommunen lide et tab ved overdragelsen og indfrielsen af lånet, idet overdragelsen skal ske til restgælden, jf. almenboliglovens § 27, stk. 6.

Er der derimod tale om indekslån fra andre kreditinstitutter, vil boligerne kunne overdrages til en almen boligorganisation, uden at kommunen påføres tab, jf. almenboliglovens § 27, stk. 5. Det forudsætter dog kreditinstituttets accept af debitorskiftet.

Problemstillingen er ikke særlig for Norrdjurs Kommune, men kendes også fra andre kommuner, som i de senere år har oplevet udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger, hvilket påfører kommunerne udgifter til betaling af tomgangsleje.

Kommunerne kan begrænse tabet til tomgangslejen ved at udleje ældreboliger til andre end målgruppen (den berettigede personkreds) for ældreboliger.

For at imødekomme problemer med udlejningsvanskeligheder i visse kommunalt ejede ældreboliger foreslås det, at det ved lejeledighed skal være muligt at udleje kommunalt ejede almene ældreboliger uanset størrelse som almene ungdomsboliger, når en række nærmere specificerede betingelser er opfyldt.

Forslaget vil indebære, at kommunen ved lejeledighed kan beslutte at udleje almene ældreboliger som almene ungdomsboliger. Det betyder, at boligerne skal lejes ud til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1.

Det foreslås, at det vil være en betingelse, at udlejning til andre end den berettigede personkreds højst kan ske i en periode på 10 år. Efter udløbet af denne periode må kommunen finde en varig løsning på lejeledighedsproblemerne. Perioden af højst 10 år skal ses i sammenhæng med, at det ikke er hensigten, at kommuner permanent skal udleje almene ungdomsboliger.

Det vil desuden være en betingelse efter forslaget, at kommunen ville lide et tab ved indfrielse af lån i ejendommen i forbindelse med afhændelse af boligerne.

Endelig foreslås det, at det vil være en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

Det vurderes, at forslaget vil bidrage til at løse de udlejningsvanskeligheder, nogle kommuner oplever i forhold til almene ældreboliger.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Det er alene forslaget om forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct., der medfører økonomiske konsekvenser for det offentlige. Skønnet over de udgiftsmæssige konsekvenser er behæftet med betydelig usikkerhed, især på grund af usikkerhed om effekten på det antal boliger, som kommunerne kan forventes at give tilsagn til på kort sigt. Denne usikkerhed vil blive reduceret, når kommunernes budgetteringsforudsætninger for 2019 foreligger ultimo oktober 2018.

Med forslaget om forlængelse af perioden med nedsat grundkapital bliver det, opgjort pr. bolig, billigere for kom-

munerne at give tilsagn til nye almene familie-, ældre- og ungdomsboliger i 2019 og 2020, mens det bliver dyrere for staten og Landsbyggefondens. Denne effekt kan for familieboliger forstærkes af forslaget om at differentiere grundkapitalen for familieboliger. For familieboliger under ét kan den effektive grundkapitalprocent således komme til at være mindre end 10, hvis differentieringen tilskynder kommunerne til samlet set at give tilsagn til flere byggeprojekter med en gennemsnitlig boligstørrelse på under 90 m² end over 105 m².

Den samlede udgiftsmæssige effekt består dels af en pris-effekt som følge af, at grundkapital erstattes af ydelsesstøtte, dels af en aktivitetseffekt, idet kommunerne må forventes at give tilsagn til flere boliger, men i gennemsnit lidt mindre boliger, når dette bliver billigere for kommunen.

Ligesom for almene boliger indebærer forlængelsen af perioden med nedsat kapitalindskud i støttede friplejeboliger, at det, opgjort pr. bolig, bliver billigere for friplejeboligleverandører at opføre friplejeboliger og dyrere for staten og Landsbyggefondens. Samtidig er der tale om, at et privat kapitalindskud erstattes af ydelsesstøtte. Dette giver anledning til en pris-effekt. Derimod bliver der ikke tale om en aktivitetseffekt, da aktiviteten er kvotereguleret.

I aktivitetseffekten indgår tillige, at der sker en udskydelse af den fremrykningseffekt, som hidtil har været forventet i 2018 på baggrund af det forventede bortfald af den tidsbegrænsede nedsættelse af grundkapitalindskuddet ved udgangen af 2018. Fremrykningseffekten vil nu først indtræde i 2020, hvor forøgelsen af antallet af tilsagn opvejes af færre tilsagn i 2021. Effekten af forslaget viser sig derfor ikke kun i 2019 og 2020, men tillige i 2018, og 2021, jf. tabel 1.

Forslaget om, at det ved lejeledighed skal være muligt at udleje kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger, når en række betingelser er opfyldt, vil kunne begrænse nogle kommuners tab til tomgangsleje som følge af udlejningsvanskeligheder i visse kommunalt ejede ældreboliger. Der er ikke foretaget noget skøn over effekten af forslaget, da det er op til den enkelte kommune at vurdere, om anvendelse af denne mulighed vil være hensigtsmæssig i konkrete tilfælde.

De økonomiske konsekvenser for stat og kommuner fremgår af tabel 1. Kommunernes udgifter består af grundkapital og ungdomsboligbidrag, hvor kommunernes andel af bidraget udgør 20 pct., mens statens udgifter består af ydelsesstøtte, ungdomsboligbidrag (80 pct.) og servicearealtilskud.

Tabel 1. Ændringer i kommunernes, statens og Landsbyggefondens udgifter til grundkapital, ydelsesstøtte, ungdomsboligbidrag og servicearealtilskud som følge af nedsættelse af den kommunale grundkapital til 10 pct. i 2019 og 2020 (2019-priser, mio. kr.)

	2019	2020	2021	2022
Kommunerne	140	224	-88	0
heraf grundkapital	126	193	-88	0
Staten	347	491	-19	0
Landsbyggefondens	180	232	-21	0

I alt	667	947	-128	0
heraf friplejeboliger	17	17	0	0

Anm. : En negativ værdi angiver en mindredgift.

Forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct., og forslaget om at differentiere grundkapitalen for familieboliger, vil medføre begrænsede statslige udgifter til tilretning af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens administrationssystem for almene boliger (BOSSINF-STB). Disse udgifter vil blive afholdt inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets eksisterende rammer.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ud over ændringerne af BOSSINF-systemet ikke at have administrative konsekvenser for staten og vurderes heller ikke at have det for kommunerne.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for regionerne.

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

Forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct. i 2019 og 2020 skønnes at medføre, at der samlet set vil blive givet tilsagn til omkring 2.000 flere almene boliger. Det svarer til en forøgelse af de samlede anskaffelsesudgifter til nye almene boliger på omkring 3,5 mia. kr. (inkl. moms) i perioden 2020-2021. Denne merinvestering forventes isoleret set at resultere i øget omsætning i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri, dvs. entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere, finansielle virksomheder mv., og dermed i en begrænset aktivitetsforøgelse i byggesektoren i bred forstand.

Virkningerne af lovforslaget vil være midlertidige, og det vurderes, at virkningerne for økonomien som helhed vil være neutrale, idet en aktivitetsforøgelse i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri, vil fortrænge aktivitet i andre dele af økonomien.

Endvidere gør forslaget det billigere for private friplejeboligleverandører at etablere nybyggede friplejeboliger, idet deres kapitalindskud nedsættes i 2019 og 2020.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet 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 virksom-

heder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

Afgørelsen fastsætter på, hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten for traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med artikel 106, stk. 2. i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at § 1, nr. 2 og 3 i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse, herunder med art. 2, stk. 1, litra c, i Kommissionens afgørelse, som tillader støtte til socialt boligbyggeri.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 29. juni 2018 til den 20. august 2018 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ældreåd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Landsinspektørforening, Den Danske Dommerforening, Det centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Frivillighedsrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KommuneKredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, Norddjurs Kommune, OK-fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, Rådet for Etniske Minoriteter, Sand De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SIND, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark og VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindredgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser / merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige og kommunale mindredgifter på hhv. 19 og 88 mio. kr. i 2021.	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige merudgifter på 347 og 491 mio. kr. i hhv. 2019 og 2020 samt kommunale merudgifter på 140 og 224 mio. kr. i hhv. 2019 og 2020.
Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Begrænset forøget aktivitet i byggesektoren mv. på kort sigt, men virkningerne for økonomien som helhed vil på længere sigt være neutrale. Lavere kapitalkrav til friplejeboligleverandører i 2019 og 2020.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at lovforslaget er i overensstemmelse med EU-retten, herunder reglerne om statsstøtte.	
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EUregulering] Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

§ 1

Til nr. 1

Almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 57, stk. 1. Det vil sige personer, der af kommunen er visiteret til en ældre- eller plejebolig. Dette gælder både for "almindelige" ældreboliger (ældreboliger uden serviceareal) og for plejeboliger (ældreboliger med serviceareal). Hvis ældreboligerne ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, 2. pkt. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, 3. pkt.

Almene ældreboliger kan være ejet af almene boligorganisationer, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og regioner.

For almene ældreboliger tilhørende almene boligorganisationer kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de skal udlejes som ungdomsboliger ved lejeledighed, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7.

Efter almenboliglovens § 52, stk. 1, 1. pkt., anvises ledige almene ungdomsboliger af almene boligorganisationer til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen efter reglerne i almenboliglovens § 59, stk. 3.

I almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 6, fremgår det, at almene ungdomsboliger kan være almene ældreboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m², og hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at de almene ældreboliger fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Regler for opsigelse af almene ungdomsboliger fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 2, hvorefter kommunen kan opsig lejeren efter endt uddannelse.

Det foreslås i § 57, stk. 4, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at udleje kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger i en periode af højst 10 år. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Det er endvidere en betingelse, at indfrielse af lån i ejendommen i forbindelse med afhændelse af boligerne ville påføre kommunen et tab. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

Udlejning af ungdomsboliger er omfattet af almenlejeloven. Det er hensigten, at reglerne i almenlejeloven også skal gælde for den foreslåede ordning, herunder opsigelsesreglerne, hvilket betyder, at det er muligt for kommunen at opsig lejeren efter endt uddannelse, og kommunen vil herudover få hjemmel til at kontrollere, om den pågældende er studieaktiv, jf. almenlejelovens § 85, stk. 2. Det vil være en betingelse, at udlejning til andre end den berettigede personkreds højst kan ske i en periode på 10 år, og at der herefter må findes en varig løsning på lejeledighedsproblemerne.

For fremtidige lejekontrakter, der er omfattet af den foreslåede ordning, hvor de almindelige regler efter § 85, stk. 2, 3 pkt., om fortsættelse af lejemålet, hvis boligen ikke kan genudlejes, fraviges efter den 10 årige periode er udløbet. Ligeledes vil en lejeaftale, der indgået, heller ikke kunne fortsættes udover 10 år, uanset om boligen kan lejes ud til rette personkreds eller ej.

Forslaget vil derfor betyde, at kommunalt ejede almene ældreboliger vil kunne udlejes som almene ungdomsboliger, hvilket vil afhjælpe de udlejningsvanskeligheder, nogle kommuner oplever, og hvor der lokalt er behov for almene ungdomsboliger.

Ved at udleje almene ældreboliger som almene ungdomsboliger, vil kommunerne kunne begrænse tabet til tomgangslejen.

Med forslaget vil kommunen fortsat eje ældreboligerne, og disse bibeholder deres mærkning som ældreboliger. Det vil sige, at boligerne fortsat er ældreboliger, som tillades udlejet til personkredsen for ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1, 1. pkt., når en række betingelser er opfyldt.

Forslaget vil betyde, at kommunen ved lejeledighed kan beslutte at udleje almene ældreboliger som ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1.

Det vil være en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1. Bestemmelsen kan anvendes, når der lokalt er behov for almene ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

At der ikke generelt er efterspørgsel efter almene ældreboliger indebærer, at der i det hele taget ikke er efterspørgsel efter ledige ældreboliger i kommunen. Det er således ikke

tilstrækkeligt, at bestemte ledige almene ældreboliger ikke kan udlejes. Forslaget gælder dermed, når der er et overskud af almene ældreboliger i kommunen.

Det vil være en betingelse, at indfrielse af lån i forbindelse med afhændelse af boligerne vil påføre kommunen et tab. Forslaget omfatter dermed kommunalt ejede ældreboliger, hvor kommunen ved afhændelse af boligerne ville lide et tab, idet afhændelsen ikke vil være muligt i henhold til almenboliglovens § 27, stk. 5 og 6, hvor salgssummen fastsættes til restgælden, og meddelte tilsagn om støtte overføres, samt udstedte garantier for lån vedstås i overensstemmelse med almenboliglovens § 27, stk. 5 og 6.

Med forslaget vil kommunen kunne beslutte, at boligerne på ny udlejes som almene ældreboliger. Da boligerne bevarer deres status som ældreboliger, vil det betyde, at boligerne i forbindelse med genudlejning igen kan inddrages som et kommunalt ældreboligtillbud.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

I henhold til almenboliglovens § 115, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om statslig ydelsesstøtte til almene boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner til etablering af almene boliger.

Efter almenboliglovens § 118, stk. 1, finansieres anskaffelsessummen for etablering af almene boliger med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Ifølge almenboliglovens § 118, stk. 2, finansieres etableringen af regionale almene ældreboliger med 84 pct. lån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

Efter almenboliglovens § 129, betaler beboerne som udgangspunkt en ydelse på 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag m.v. til kreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffelsessummen, som betaling på lånet.

Efter almenboliglovens § 130, stk. 1, beregnes ydelsesstøtten efter § 115, i forhold til den anskaffelsessum, kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning, og udgør forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og låntagers betaling (beboerbetalingen).

I almenboliglovens § 118 a, er fastsat, at for tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018, forhøjes de lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt. til 88 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og den regionale grundkapital til boliger, der er nævnt i § 118, stk. 2, 1. pkt., nedsættes til 10 pct.

Med hjemmel i almenboligloven er det i medfør heraf i § 66 i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen) fastsat, at grundkapitallån udbetales i forbindelse med grundkøb samt byggeriets projektering og udførelse, jf. almenboliglovens § 125. Det er en betingelse for udbetalingen, at kommunalbe-

styrelsen har meddelt tilsagn til byggeriet og samtidig foretaget indberetning til BOSSINF-STB, jf. støttebekendtgørelsens § 24. BOSSINF-STB er Trafik-, Bygnings- og Boligministeriets informations- og forvaltningssystem for elektronisk behandling sager om støttet byggeri.

I § 118 a, stk. 1, foreslås, at 2018 ændres til 2020. Derudover foreslås indsat en henvisning til de foreslåede § 118 a, stk. 2 og 3, jf. lovforslaget § 1, nr. 3.

Med forslaget foreslås det, at kommunerne i 2019 og 2020 kan give tilsagn til etablering af almene boliger, hvortil der ydes en kommunal grundkapital på 10 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Dette indebærer, at den nedsættelse af grundkapitalen til 10 pct., der har været gældende siden 1. juli 2012, forlænges frem til udgangen af 2020.

For almene familieboliger gælder grundkapitalen på 10 pct. kun for de boligprojekter, der omfatter et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på mellem 90 og 105 m². Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 3, hvor der indføres differentieret grundkapital for almene familieboliger på under 90 m² og lig med og større end 105 m².

Med forslaget bliver det generelt billigere for kommunerne at give tilsagn til nye almene familie-, ældre- og ungdomsboliger i 2019 og 2020. I de to år nedsættes den kommunale grundkapital for disse boliger således med 4 procentpoint. Kommunerne får dermed en stabil planlægningshorisont til at etablere almene familie-, ældre- og ungdomsboliger frem til udgangen af 2020.

Nedsættelsen af den kommunale grundkapital til 10 pct. er en midlertidig ordning, der forlænges frem til udgangen af 2020. Dette indebærer, at efter denne ordning skal kommunalbestyrelsens tilsagn og godkendelse af skema A til projekter efter almenboliglovens § 115, stk. 1-5, og indberetningen af disse i BOSSINF-STB efter § 4, i støttebekendtgørelsen ske senest den 31. december 2020.

Fra den 1. januar 2021 ophører nedsættelsen af den kommunale grundkapital, der derefter udgør 14 pct. for alle almene boliger.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Ifølge almenboliglovens § 109, stk. 1, kan den enkelte almene familieboligs areal ikke overstige 115 m², jf. dog stk. 5. En del af boligernes areal kan indrettes til fællesarealer for flere boliger.

Ifølge almenboliglovens § 109, stk. 5, kan kommunalbestyrelsen tillade almene familieboliger opført med bruttoetageareal større end 115 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet.

Med hjemmel i almenboligloven og i medfør heraf er det i § 15, stk. 1 og 2, i støttebekendtgørelsen fastsat, at boligarealet for almene familieboliger inklusive eventuelle fæl-

leslokaler kan udgøre indtil 110 m² i gennemsnit pr. bolig, og at den enkelte boligs areal ikke kan overstige 115 m².

Det fremgår af § 15, stk. 3, i støttebekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen uanset bestemmelsen i stk. 2 kan tillade, at almene familieboliger opføres med et boligareal større end 115 m² med henblik på udlejning af boligerne til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet. Indeholder bebyggelsen udelukkende boliger for bevægelseshæmmede, anvendes grænsen for maksimalt gennemsnitligt areal på 110 m² ikke. Indgår boliger for bevægelseshæmmede som en del af en bebyggelse, fragår arealet for de pågældende boliger tillagt en forholdsmæssig andel af eventuelle fælleslokaler, opgjort i forhold til antal boliger, i grundlaget for beregning af det gennemsnitlige areal efter stk. 1.

Efter støttebekendtgørelsens § 17, opgøres boligarealet i § 15 som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til lov om bygnings- og boligregistrering (BBR). Dette indebærer, at arealer af tilknyttede fællesarealer skal indgå i beregningen af bruttoetagearealet.

Efter støttebekendtgørelsens § 15, stk. 1, skal eventuelle fælleslokaler, som er tilknyttet de enkelte boliger, medtælles ved opgørelsen af det gennemsnitlige bruttoetageareal.

Beregningen af den samlede kommunale grundkapital for et tilsagn sker på baggrund af bygherrens indberetning af projektet i BOSSINF-STB, jf. støttebekendtgørelsens § 4.

Hvis familieboligprojektet indgår i et integreret boligprojekt med almene ældre- og/eller ungdomsboliger, skal projektets opmåling af en landinspektør foretages således, at en præcis opmåling af familieboligprojektets gennemsnitlige bruttoetageareal pr. bolig kan opgøres.

Efter støttebekendtgørelsens § 15, stk. 3, gælder det, at for familieboliger, der er indrettet til udlejning af boliger til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet, jf. almenboliglovens § 109, stk. 5, fragår arealet af disse boliger i beregningen i projektets gennemsnitlige bruttoetageareal. I det tilfælde, at der er tilknyttet fælleslokaler til sådanne boliger, tillægges boligerne en forholdsmæssig andel heraf. Beregningen heraf opgøres i forhold til det antal boliger, som disse boliger udgør af det samlede antal boliger i byggeriet.

Det foreslås i § 118 a, stk. 2, at kommunerne i 2019 og 2020 kan give tilsagn til etablering af almene familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på mindre end 90 m², hvortil der kan ydes en kommunal grundkapital på 8 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

Det foreslås i § 118 a, stk. 3, at kommunerne i 2019 og 2020 kan give tilsagn til etablering af almene familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig lig med eller større end 105 m², hvortil der kan ydes en kommunal grundkapital på 12 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

Med forslagene indføres der en incitamentsbaseret model for kommunernes tilsagn til almene familieboliger ved indførelse af tre støtteintervaller.

For almene familieboliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på under 90 m² nedsættes den kommunale grundkapital til 8 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

For almene familieboliger med en gennemsnitlig boligstørrelse fra 90 m² og op til 105 m² forlænges nedsættelsen af den kommunale grundkapital til 10 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

For almene familieboliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 105 m² og derover nedsættes den kommunale grundkapital til 12 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

Hvis der er tilknyttet fælleslokaler til et integreret projekt med familie-, ældre- og/eller ungdomsboliger, beregnes en forholdsmæssig andel af arealet af fælleslokaler for hver af boligtyperne, opgjort i forhold til summen af de enkelte boligtypers samlede bruttoetageareal.

Efter gældende regler beregnes det gennemsnitlige bruttoetageareal med henblik på at sikre, at almenboliglovens regler i § 109 om boligens arealmaksimum overholdes. I beregningen heraf indgår ikke arealet for store familieboliger til personer med handicap efter almenboliglovens § 109, stk. 5.

Forslaget om differentieret grundkapital indebærer, at det gennemsnitlige bruttoetageareal lægges til grund for beregningen af den kommunale grundkapitalprocent for tilsagn til almene familieboliger. Derved får udeladelsen af arealet for store almene familieboliger efter almenboliglovens § 109, stk. 5, betydning idet en sådan udeladelse kan modvirke hensigten med forslaget om at fremme byggeri af mindre boliger.

Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt fremover at fortsætte med at udelade boliger indrettet efter almenboliglovens § 109, stk. 5, ved opgørelsen af det gennemsnitlige bruttoetageareal for et tilsagn, hvor sådanne boliger indgår. Omvendt skal det forhold, at der er brug for større almene familieboliger til familier med bevægelseshæmmede ikke forvride kommunalbestyrelsens beslutning i forhold til de øvrige familieboligers størrelse, hvorfor der er behov for at fastsætte et maksimum for indregningen af disse boliger i beregningen af det gennemsnitlige bruttoetageareal. På den baggrund vil støttebekendtgørelsens § 15, stk. 3, blive ændret, så familieboliger, der er indrettet til udlejning af boliger til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmede, jf. almenboliglovens § 109, stk. 5, vil indgå ved opgørelsen af det gennemsnitlige boligareal for tilsagnet, men højst med et areal på 110 m².

Det foreslås, at den incitamentsbaserede model indføres for en toårig periode for årene 2019 og 2020, hvorefter det vil blive vurderet, om modellen har haft den fornødne effekt i forhold til, at der bliver etableret flere mindre og billigere familieboliger.

Fra 1. januar 2021 er den kommunale grundkapital således 14 pct. for alle almene boliger.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

§ 2

Til nr. 1

I henhold til bekendtgørelse af lov om friplejeboliger nr. 1162 af 26. oktober 2017 (herefter friplejeboligloven) § 11 a, stk. 1 og 2, kan Trafik-, bygnings og boligministeren meddele tilsagn om statslig ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører inden for en ramme af højst 225 boliger årligt.

Ifølge friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 1. pkt., finansieres anskaffelsessummen for friplejeboliger med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til det i almenboliglovens § 118, stk. 1, nævnte kommunale grundkapital.

Af friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 2. pkt., at anskaffelsessummen for tilsagn til friplejeboliger givet i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018 finansieres med et kapitalindskud af friplejeboligleverandøren svarende til den kommunale grundkapital, der er nævnt i almenboliglovens § 118 a.

Det foreslås i § 12, stk. 1, 2. pkt., at 2018 ændres til 2020.

Med forslaget forlænges nedsættelsen af friplejeboligleverandørens kapitalindskud til etablering af friplejeboliger med offentlig støtte på 10 pct. frem til 2021, lig med hvad der gælder for almene ældreboliger. Samtidig forlænges forhøjelsen af kreditinstitutbelåningen fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen tilsvarende. Forslaget indebærer, at det bliver billigere for friplejeboligleverandørerne at medfinansiere etableringen af nye støttede friplejeboliger i 2019 og 2020.

Ved en friplejebolig forstås en udlejningsbolig uden for den kommunale boligforsyning, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service. Friplejeboliger etableres og drives i konkurrence med de kommunale plejetilbud. Friplejeboligleverandøren afgør selv, hvem boligen ska lejes ud til, men en borger, der ønsker at bo i en friplejebolig, skal visiteres hertil af kommunen. Kommunen og friplejeboligleverandøren indgår aftale om betalingen af de ydelser, som friplejeboligleverandøren yder til beboeren.

Forslaget vedrører kun friplejeboliger, der etableres med offentlig støtte, hvortil der årligt er afsat en støtteramme på maksimum 225 friplejeboliger jf. friplejeboliglovens § 11a, stk. 1 og 2.

Forslaget forventes ikke at have betydning i forhold til boligernes størrelse eller anskaffelsessummen, da der er tale om en forlængelse af de gældende økonomiske rammer, der gælder for etablering af friplejeboliger.

Fra den 1. januar 2021 ophører nedsættelsen af kapitalindskuddet, der derefter er 14 pct. for støttede friplejeboliger.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

§ 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2019.

Det følger af § 196 i lov om almene boliger m.v., jf. lov-
bekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 og § 110, i lov
om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. ok-

tober 2017, at lovene ikke gælder for Færøerne og Grøn-
land. Denne ændringslov gælder ikke for Færøerne og Grøn-
land, fordi hovedloven ikke gælder for Færøerne og Grøn-
land.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 57....

Stk. 2-3....

§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018, forhøjes de lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., til 88 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og den regionale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2, 1. pkt., nedsættes til 10 pct.

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret med ydelsesstøtte efter § 11 a, stk. 1, finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et lån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud. Anskaffelsessummen for tilsagn givet i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2018 finansieres dog med et kapitalindskud, der svarer til den kommunale og regionale grundkapital, der er nævnt i § 118 a i lov om

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 og lov nr. 733 af 8. juni 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 57 indsættes som stykke 4:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udleje kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger i en periode af højst 10 år. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Det er endvidere en betingelse, at indfrielse af lån i ejendommen i forbindelse med afhændelse af boligerne ville påføre kommunen et tab. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.«

2. I § 118 a, stk. 1, ændres »2018« til: »2020« og efter »10 pct.« indsættes: », jf. dog stk. 2 og 3.«

3. I § 118 a indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. For tilsagn efter § 115, stk. 1, der gives i perioden fra den 1. januar 2019 til og med den 31. december 2020 til almene familieboliger, nedsættes den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., til 8 pct., hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er mindre end 90 m². Det lån, der er nævnt i § 118 stk. 1, 1. pkt., forhøjes til 90 pct.

Stk. 3. For tilsagn efter § 115, stk. 1, der gives i perioden fra den 1. januar 2019 til og med den 31. december 2020 til almene familieboliger, nedsættes den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., til 12 pct., hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er lig med eller større end 105 m². Det lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., forhøjes til 86 pct.«

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt., ændres »2018« til: »2020«.

almene boliger m.v., et lån, der svarer til det, der er nævnt i § 118 a, og 2 pct. beboerindskud. Kan der som følge af det garantimaksimum, der er fastsat i § 20, 2. pkt., ikke opnås det fulde lån nævnt i 1. pkt., kan friplejeboligleverandøren i stedet finansiere en del af anskaffelsessummen med supplerende kapitalindskud.