



Fremsat den 11. oktober 2017 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

## Forslag

til

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

(Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)

#### § 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, § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, § 1 i lov nr. 389 af 26. april 2017 og § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 foretages følgende ændringer:

1. I § 24, 2. pkt., og § 27, stk. 3, 2. pkt., der bliver stk. 4, 2. pkt., ændres »lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingsloven«.

2. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelse sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller friplejeboliger, og afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution, til en kommune, til en region eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2,

- 1) ved økonomiske vanskeligheder, som indebærer, at en boligafdeling ellers ikke videreføres,
- 2) ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder, og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse,
- 3) for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde eller
- 4) når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, afhændelsen sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, og afhændelse ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

3. I § 27, stk. 5, 4. pkt., der bliver stk. 6, ændres », omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6«.

4. I § 28 indsættes som et nyt stykke:

»Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt.,

- 1) ved byggetekniske problemer ved ejendommene,
- 2) ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse eller
- 3) for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

5. I § 30, stk. 4, 3. pkt., ændres »§ 27, stk. 4,« til: »§ 27, stk. 5,«.

6. I § 31, stk. 1, ændres »§ 28, stk. 3 og 4,« til: »§ 28, stk. 4 og 5,«.

7. I § 58 c, 1. pkt., ændres »samt afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4,« til: », afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4, og afgørelser om kommunens afholdelse af istandsættelsesudgifter efter § 74 a«.

8. I § 59, stk. 1, 1. pkt., ændres »indtil hver fjerde« til: »op til en fjerdedel af de«.

9. I § 63, stk. 1, ændres »jf. stk. 2.« til: »jf. stk. 3.«

10. I § 63 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Den almene boligorganisation kan endvidere indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, jf. stk. 3,

hvis der ikke generelt er efterspørgsel efter almene ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. § 54, stk. 1, i almenboligloven. Indgås der aftale, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

**11.** I § 64, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »Bestemmelserne i«: »§ 63, stk. 2–4,«.

**12.** Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Kommunalbestyrelsen kan afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i lov om leje af almene boliger.«

**13.** Efter § 80 f indsættes:

»§ 80 g. Almene boligorganisationer indbetaler nettoprovenu til Landsbyggefonden efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 2, som herefter overfører midlerne til Landsdispositionsfonden.«

**14.** I § 89, stk. 3, ændres »og e« til: », e og g«.

**15.** I § 95, stk. 2, ændres »§§ 80 a-e,« til: »§§ 80 a-e og g,«.

**16.** I § 109, stk. 4, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Hver ungdomsbolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fælles toilet, bad og køkken.«

**17.** I § 110, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan dog i særlige tilfælde beslutte, at kravet om indretning for kørestolsbrugere fraviges.«

## § 2

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankenævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.) foretages følgende ændring:

**1.** § 20 ophæves.

## § 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Flexibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger
    - 2.1.1. Gældende regler
    - 2.1.2. Ministeriets overvejelser og forslag
  - 2.2. Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger
    - 2.2.1. Gældende regler
    - 2.2.2. Ministeriets overvejelser og forslag
  - 2.3. Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri
    - 2.3.1. Gældende regler
      - 2.3.1.1. Ungdomsboliger
      - 2.3.1.2. Ældreboliger
    - 2.3.2. Ministeriets overvejelser og forslag
      - 2.3.2.1. Ungdomsboliger
      - 2.3.2.2. Ældreboliger
  - 2.4. Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger
    - 2.4.1. Gældende regler
    - 2.4.2. Ministeriets overvejelser og forslag
  - 2.5. Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger
    - 2.5.1. Gældende regler
      - 2.5.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger
      - 2.5.1.2. Pris ved afhændelse af en afdelings ejendom
      - 2.5.1.3. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger
    - 2.5.2. Ministeriets overvejelser og forslag
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
  - 3.1. Forslag der understøtter styrings- og prioriteringsmuligheder i anvendelse af den eksisterende boligmasse
  - 3.2. Forslag til forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri (ungdoms- og ældreboliger)
  - 3.3. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer
9. Sammenfattende skema

### 1. Indledning

Den almene boligsektor skal tilvejebringe billige boliger, så kommunerne kan løse boligsociale problemer. Den almene boligsektor skal samtidig tiltrække en bred gruppe af befolkningen for at undgå ghettoisering. Den almene boligsektor bygger på en decentraliseret beslutningsmodel, hvor kommunerne styrer omfanget af tilsagn til nyt alment byggeri. Hensynet bag strukturen er, at kommunerne og boligorganisationerne i kraft af deres lokalkendskab er bedst til at vurdere det lokale boligbehov.

En række kommuner har efterlyst bedre og mere fleksible muligheder for at skaffe billige boliger til borgere med lav betalingsevne. Regeringen og KL har derfor i fællesskab gennemført et analysearbejde om barrierer for tilvejebringelse

se af billige almene boliger. Der er i arbejdet identificeret en række områder, hvor reglerne kan indrettes anderledes, således at kommunerne får bedre muligheder for at billiggøre nybyggeri og bruge eksisterende boliger bedre. Det er bl.a. i forhold til anvisningsretten, krav til nybyggeriet, muligheden for at etablere udslusningsboliger m.v.

Regeringen og KL er enige om, at kommunerne i de kommende år skal fortsætte med at bidrage til den omstilling af velfærdssamfundet, som er nødvendig for at sikre stadig bedre offentlig service inden for stramme økonomiske rammer. Målet er en offentlig sektor, hvor opgaveløsningen i højere grad tager udgangspunkt i borgernes og virksomhedernes behov frem for i regler og myndighedsgrænser.

Formålet med lovforslaget er med afsæt i aftale af 1. juni 2017 mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi

for 2018 at gennemføre en række konkrete tiltag, der vil gøre det muligt for kommuner og boligorganisationer at opføre og tilvejebringe flere billige almene boliger end i dag til gavn for de borgere, der har behov for en billig bolig.

Lovforslaget omfatter ændringsforslag inden for følgende områder: fleksibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri, kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger og lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger.

## 2. Lovforslagets indhold

### 2.1. Flexibel kommunal anvisningsret til almene familieboliger

#### 2.1.1. Gældende regler

Almene familieboliger udlejes som hovedregel efter ventelister, jf. § 51, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016 af lov om almene boliger m.v. Ventelisteprincippet gælder dog ikke for de almene familieboliger, der er omfattet af den kommunale anvisningsret. Det vil sige, at den kommunale anvisningsret til almene boliger går forud for såvel den almindelige venteliste som oprykningsventelisten i en boligorganisation.

En almen boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1. Der skal være tale om et påtrængende behov for de boligsøgende, som kan begrunde at anvise de pågældende forud for boligsøgende på ventelisten.

Endelig kan en boligorganisation indgå en aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens ledige boliger som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f. eks. boligernes størrelser, beliggenhed og husleje.

Kommunalbestyrelsens anvisning skal i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen skal på baggrund heraf anvise boligen til den ansøger, som vurderes at have størst behov.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 1, betaler kommunalbestyrelsen tomgangslejen fra det tidspunkt, hvor en ledig bolig stilles til rådighed for en kommune og frem til tidspunktet, hvor boligen udlejes. Kommunen garanterer endvidere for, at boligtageren opfylder de kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte

boligen i forbindelse med fraflytning. Hvis en kommune får stillet en bolig til rådighed, som den ikke ønsker at benytte, lader kommunen boligen gå tilbage til boligorganisationen.

Såfremt en kommune ikke ønsker at benytte en bolig, som den tidligere har valgt til kommunal anvisning, betaler kommunen boligafgiften frem til det tidspunkt, hvor boligen udlejes til anden side, dog ikke længere end det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Efter almenboliglovens § 59 stk. 3, finder ovenstående regler tilsvarende anvendelse i forhold til almene ungdomsboliger.

#### 2.1.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Det kan konstateres, at kommunerne anvender almenboliglovens anvisningsret meget forskelligt. Tal fra Landsbyggefondens huslejeregister for 2015 viser, at over 20 pct. af ledige almene familieboliger i hovedstadsområdet anvises af kommunen til boligsøgende. I Syddanmark og Nordjylland er den tilsvarende andel boliger, der anvises af kommunen, henholdsvis 6,0 pct. og 3,4 pct.

Nogle kommuner finder, at den eksisterende anvisningsmodel, hvorefter en kommune har ret til indtil hver fjerde ledige familiebolig, er for ufleksibel og medfører, at anvisningsretten og boligmassen ikke kan udnyttes optimalt.

Kommunerne peger på, at der ofte ikke er overensstemmelse mellem de boliger, som en kommune får stillet til rådighed og de boligsøgendes behov i forhold til boligstørrelse og husleje. Efter de gældende regler kan en kommune og en boligorganisation i fællesskab forsøge at håndtere sådanne ubalancer mellem tilgangen af ledige boliger til kommunal anvisning og boligbehovet ved at indgå en aftale, der kan supplere reglen om at stille indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Det er tilfældet i de store byer. I Aalborg Kommune har kommunalbestyrelsen indgået en aftale med boligorganisationer om specifikt at få stillet ledige ungdoms- og familieboliger til rådighed til flytning med en husleje under 3.500 kr. inkl. forbrug til rådighed. I Odense Kommune afholdes månedlige møder med boligorganisationer, hvor der aftales en fordeling af boligerne med henblik på at sikre overensstemmelse mellem boligsøgende og de boliger, som kommunen kan anvise til. Københavns Kommune har en udlejningsaftale med sektoren. Hovedaftalen indgås mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boligers lokale kreds og suppleres med individuelle aftaler med de enkelte boligorganisationer. Kommunerne anfører imidlertid, at muligheden for at indgå sådanne aftaler med boligorganisationerne varierer meget.

Typisk har en kommune kort tid (1 eller 2 dage) til at vurdere, om den kan bruge den bolig, som boligorganisationen stiller til rådighed. Mange af de boliger, der stilles til rådighed for kommunal anvisning, bliver ikke udnyttet af kommunen, idet kommunen ikke vil risikere at skulle betale tomgangsleje for boliger, som den ikke ønsker at anvise en

boligsøgende til. Udgangspunktet for den kommunale anvisning er, at kommunen betaler lejen fra det tidspunkt, boligen er til rådighed, og indtil den faktiske udlejning finder sted.

Det foreslås at ændre reglerne, således at en kommune kan vælge op til en fjerdedel af ledige almene boliger til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Formålet er at forbedre kommunernes mulighed for at løse påtrængende boligsociale problemer i kommunen og samtidig sikre en bedre udnyttelse af kommunernes anvisningsret og den almene boligmasse. Hermed får kommunerne stillet flere billige boliger til rådighed til gavn for de borgere, som har behov for en billig bolig. Med forslaget vil en kommune blandt samtlige ledige almene boliger kunne vælge en fjerdedel af boligerne til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Forslaget erstatter en bestemmelse om, at boligorganisationen stiller hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunal anvisningsret.

Med forslaget får en kommune inden for et kalenderår ret at vælge op til en fjerdedel af de ledige boliger til kommunal anvisning, hvilket vil give en bedre balance mellem kommunernes behov for boliger i forhold til størrelser og husleje, og de boliger de har anvisningsret til. Derudover kan kommunen og boligorganisationen aftale supplerende administrative procedurer, som de finder hensigtsmæssige.

Samlet set vil et mere målrettet anvisningssystem bidrage til en mere effektiv boligadministration og en bedre ressourceanvendelse i den almene boligsektor.

## 2.2. Etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger

### 2.2.1. Gældende regler

Efter § 63 i almenboligloven kan en almen boligorganisation indgå aftale med en kommunalbestyrelse om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger.

En udslusningsbolig er en bolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige botilbud eller på forsorgshjem efter §§ 107 eller 110 i bekendtgørelse nr. 988 af 17. august 2017 af lov om social service. Det er muligt med kommunalbestyrelsens godkendelse at aftale visse afvigelser fra de almindelige lejevilkår i almene boliger i en periode på højst 2 år, jf. § 4, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016 af lov om leje af almene boliger. Samtidig ydes lejeren en godtgørelse efter reglerne i bekendtgørelse nr. 718 af 19. juni 2013 om refusionsbeløb til lejer i udslusningsbolig, der dækker forskellen mellem den leje og andre pligtige pengeydelse, som lejeren betaler boligorganisationen, fratrukket den beregnede individuelle boligstøtte og den egenbetaling, lejeren tidligere betalte i midlertidige botilbud efter §§ 107 eller 110 i serviceloven.

Udgangspunktet i almenlejeloven er, at lejekontrakter er tidsbegrænsede. Det betyder, at borgere, som tilbydes en udslusningsbolig i en almen ældrebolig, har ret til at blive boende i boligen, indtil den pågældende selv vælger at opsi-ge lejemålet, eller dette ophæves af udlejer.

Kommunalbestyrelsen står for anvisningen af borgere til almene ældreboliger, jf. § 54 i almenboligloven. Som følge heraf dækker kommunen tomgangslejen og de kontraktmæssige forpligtelser ved lejerens fraflytning fra ældreboligen, jf. almenboliglovens § 54, stk. 4. En kommune betaler lejen fra det tidspunkt, den pågældende ældrebolig er til rådighed, og indtil udlejning sker. Der er ikke fastsat regler om, hvor længe en kommune skal dække tomgangslejen i almene ældreboliger. Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan dog aftale, at anvisningen af boligerne overgår til den almene boligorganisation, jf. almenboliglovens § 55, stk. 1.

Den kommunale forpligtelse til at dække udgifter til tomgangsleje i almene ældreboliger skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen skal drage omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 105, og kommunalbestyrelsens kompetence til at yde tilsagn om støtte til etablering af almene ældreboliger ved nybyggeri eller ombygning, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-4. Ved tilsagnet skal kommunalbestyrelsen vurdere behovet for boligerne for at sikre, at udbuddet af almene ældreboliger er afstemt med lokale behov for sådanne boliger. Ved tilsagnet træffer kommunen beslutning om antallet af boliger, deres størrelse, indretning, beliggenhed og huslejeniveauet under hensyn til, at ældreboligerne kan påregnes udlejet til ældre og personer med handicap.

### 2.2.2. Ministeriets overvejelser og forslag

I de senere år har nogle kommuner oplevet udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger, hvilket har påført kommunerne udgifter til betaling af tomgangsleje.

Det foreslås, at en almen boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger.

Dette vil sikre en bedre udnyttelse af boligmassen og skabe flere udslusningsboliger til borgere med behov for en sådan bolig. Ligeledes foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at kommunens egne almene ældreboliger kan anvendes som udslusningsboliger.

Det er en betingelse, at der ikke er efterspørgsel efter almene ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, men derimod efterspørgsel efter udslusningsboliger. Det foreslås, at en kommunalbestyrelse kan beslutte, at boligerne ved øget efterspørgsel efter ældreboliger på ny ved ledighed skal udlejes som almene ældreboliger.

I en kommende skrivelse vil kommunalbestyrelser og boligorganisationer endvidere blive vejledt om forhold, som har betydning for at afhjælpe de udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger, som visse kommuner oplever, jf. nedenfor.

I tilfælde af midlertidige udlejningsvanskeligheder kan almene ældreboliger lejes ud til en anden personkreds, indtil

det på ny er muligt at leje dem ud til ældre og personer med handicap, jf. almenboliglovens § 55, stk. 6.

Endvidere kan en boligorganisation med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje ledige almene ældreboliger som almene familie- eller ungdomsboliger svarende til de regler, der gælder for udlejningen af disse boliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7. Ved ledighed af boligerne kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

I tilfælde af permanente udlejningsvanskeligheder kan en kommunalbestyrelse og en almen boligorganisation aftale at ommærke ældreboligerne til almene familie- eller ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, og § 4, stk. 1, nr. 6. Det indebærer, at boligerne udlejes som almene familie- eller ungdomsboliger og følger de regler i almenboligloven, der gælder for disse boliger. Det er en betingelse, at der er efterspørgsel efter de ommærkede boliger. I henhold til de gældende regler kan ældreboliger ejet af en kommune eller en selvejende ældreboliginstitution dog ikke ommærkes, da en kommune og en selvejende ældreboliginstitution ikke kan eje og drive almene familie- og ungdomsboliger.

Hvis ommærkning af de ledige ældreboliger ikke er en løsning på udlejningsvanskelighederne, giver almenboligloven desuden mulighed for at afhænde boligerne til anden side eller alternativt at nedrive boligerne. Afhændelse og nedrivning af almene boliger forudsætter imidlertid både kommunalbestyrelsens og transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2, og § 28, stk. 1 og 2. Afhændelse eller nedrivning af almene ældreboliger, som er ejet af en kommune eller en region, skal dog ikke godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og kan meddele de påbud m.v., som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der fastsat herfor, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165.

Hvis der er vedvarende udlejningsproblemer i en ældreboligafdeling, er boligorganisationen som led i forsvarlig økonomistyring forpligtet til at håndtere problemet for at undgå unødige økonomisk tab. Det ligger ligeledes inden for kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse i samarbejde med boligorganisationen at søge en løsning på ubalancen.

En boligorganisation skal varetage sine interesser og kan ikke påtage sig en uforsvarlig økonomisk risiko ved f. eks. at aftale en ommærkning af almene ældreboliger til familieboliger, uden at der er den fornødne efterspørgsel efter de pågældende boliger.

### 2.3. Forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri

Der er pr. 1. juli 2017 gennemført ændringer af indretningskravene i bygningsreglementet, som kan medvirke til at billiggøre det almene boligbyggeri (nybyggeri og om-

tilbygninger). Det drejer sig om ændring af krav til affaldshåndtering i etagebyggeri, ændring af krav om opbevaringsplads i etageboligbyggeri og afskaffelse af krav om elevator ved ombygning i boligbyggeri.

#### 2.3.1. Gældende regler

##### 2.3.1.1. Ungdomsboliger

Kravene til boligers indretning følger af bygningsreglementet, hvoraf det fremgår, at en bolig udover beboelsesrum skal indrettes med køkken, bade- og WC-rum, jf. kapitel 3.3.1, stk. 2, i bygningsreglementet. Seneste ændring af bygningsreglementet præciserer, at funktionskravet er opfyldt, når der er adgang til fælles køkken, bade- og WC-rum i kollegie-, ungdoms- og institutionsboliger, hvor flere beboere deler faciliteterne.

For almene familieboliger og ældreboliger gælder, at disse som udgangspunkt skal være indrettet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb til spildevand, jf. almenboliglovens § 109, stk. 2, og § 110, stk. 2. For at opnå boligstøtte er det et krav, at boligen opfylder sådanne indretningskrav. Det er således en betingelse for, at der kan ydes boligstøtte efter bekendtgørelse nr. 174 af 24. februar 2016 af lov om individuel boligstøtte, at boligen har et selvstændigt køkken, jf. lovens § 9, stk. 1. Det følger heraf, at der ikke kan ydes boligstøtte til almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken.

Bortset fra arealkravet for almene ungdomsboliger i almenboliglovens § 109, stk. 4, er der ikke i almenboligloven fastsat krav til udformning, indretning m.v. af almene ungdomsboliger. Det fremgår endvidere af § 113 i almenboligloven, at transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om bl.a. udformning og indretning af ungdomsboliger.

Almenboliglovens § 113 er udmøntet i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., hvori det fremgår af § 16, at almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, skal have selvstændigt toilet og bad samt køkken eller kogeniche. Efter gældende regler kan indretningskravene kun fraviges i forbindelse med ombygning af eksisterende bygninger og ikke ved nybyggeri af ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger, jf. § 16, stk. 2, i støttebekendtgørelsen. Det gælder desuden af gældende regler, at almene ungdomsboliger opført som enrumsboliger kan have adgang til fælles toilet, bad og køkken, jf. § 16, stk. 3, i støttebekendtgørelsen.

Det er en betingelse for, at der kan ydes boligstøtte efter boligstøtteloven, at boligen har et selvstændigt køkken, jf. § 9, stk. 1, i boligstøtteloven. Det følger heraf, at beboerne i almene ungdomsboliger indrettet uden selvstændigt køkken vil være afskåret fra at modtage ydelser efter boligstøtteloven.

##### 2.3.1.2. Ældreboliger

Krav til udformning, indretning m.v. af ældreboliger er fastsat i almenboligloven, jf. § 110, stk. 1. Ifølge almenbo-

ligloven skal almene ældre- og plejeboliger have eget toilet og bad, og boligerne skal have eget køkken. Kommunalbestyrelsen kan dog i visse tilfælde fravige kravet om, at ældreboliger forsynes med et selvstændigt køkken, jf. almenboliglovens § 110, stk. 2.

Det fremgår videre af almenboligloven, at almene ældreboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap. Desuden skal boligernes adgangsforhold og indretning være egnede for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. Såfremt byggeriet er med trapper, skal der også etableres elevator.

I ældre- og plejeboliger, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, kan en kommunalbestyrelse dog i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ikke installeres elevator, jf. § 110, stk. 4, i almenboligloven.

Indretningskrav til ældre- og plejeboliger, herunder adgang for kørestolsbrugere og gangbesværede, fremgår endvidere af vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. fra 1997, udarbejdet af den tidligere Bygge- og Boligstyrelsen i et samarbejde mellem Socialministeriet, Direktoratet for Arbejdstilsynet, KL, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune. Vejledningen vedrører indretning af nybyggede ældreboliger for fysisk plejekrævende m.v.

### 2.3.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Kommuner og boligorganisationer har peget på, at der er statslige krav til indretning af og renovering af almene ungdoms- og ældreboliger, som kan virke unødigt fordyrende for nybyggeri. Med forslagene udmøntes den del af aftalen indgået mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018, som vedrører forenkling af indretningskravene i almenboligloven.

De seneste 5 år er der opført 20 almene ungdomsboliger uden selvstændigt køkken og/eller bad og toilet. Dette svarer til under 1 pct. af nye almene ungdomsboliger. En relativ stor del af anskaffelsessummen for ungdomsboliger er forbundet med etableringen af selvstændigt køkken, bad og toilet. Den begrænsede anvendelse af muligheden for at opføre ungdomsboliger med adgang til fælles køkken, bad og toilet vurderes at hænge sammen med, at kommunerne ikke er opmærksomme på, at efter de gældende regler er der allerede i dag sådanne muligheder ved ombygning af eksisterende bygninger.

#### 2.3.2.1. Ungdomsboliger

Formålet med ændringsforslaget er at samle reglerne vedrørende indretning af ungdomsboliger i almenboligloven samt at udvide kommunernes adgang til at etablere ungdomsboliger med flere rum uden selvstændigt køkken/køgeniche, bad og toilet, såfremt ungdomsboligerne indrettes med adgang til fælles køkken, bad og toilet. Som konsekvens heraf vil kravene i støttebekendtgørelsen vedrørende

indretning af flerrumsungdomsboliger med køkken, bad og toilet blive ophævet.

Ændringsforslaget vil gøre det muligt at bygge billige ungdomsboliger, idet udgifter til indretning af en ungdomsbolig med selvstændigt toilet, bad og køkken udgør en relativ stor del af anskaffelsessummen.

Det vil herefter være op til den enkelte kommune at beslutte indretningen af nyopførte ungdomsboliger ud fra lokal efterspørgsel og behov. Forslaget vil således give kommunerne mulighed for at beslutte, om nyopførte ungdomsboliger skal være forsynet med et selvstændigt køkken/køgeniche, bad og toilet, eller om der skal være adgang til fællesfaciliteter. Det gælder, uanset om boligerne opføres som enrum- eller flerrumsboliger. Kravene til indretning af almene ungdomsboliger vil med forslaget følge de samme krav, som i dag gælder ved ombygning af eksisterende bygninger til ungdomsboliger. Forslaget vil give øge fleksibilitet for kommunerne og vil bidrage til at fremme udbuddet af mindre og billige ungdomsboliger, der vil være til gavn for borgere, der har behov for det.

#### 2.3.2.2. Ældreboliger

Når en kommune i dag ønsker at opføre ældre- eller plejeboliger til personer med psykisk handicap, er der krav om, at boligerne skal være indrettet til at kunne akkommodere kørestolsbrugere. Baggrunden herfor er, at boligerne skal udlejes til fysisk svækkede ældre og personer med fysisk eller psykisk handicap, eksempelvis til yngre personer med handicap. Ved plejeboliger forstås almene ældreboliger, hvor der hører servicearealer til den samlede bebyggelse, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2.

Det vurderes, at de særlige indretningskrav for kørestolsbrugere fordyrer etableringen af nye almene ældre- og plejeboliger. Det vurderes, at færre krav til indretning kan bidrage til at billiggøre opførelsen af ældre- og plejeboliger. Disse boliger vil kunne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede og derfor ikke er afhængige af, at boligerne er særligt indrettet for bevægelseshæmmede.

Formålet med ændringsforslaget er at give kommunerne et større råderum i forhold til indretning af ældreboliger, herunder plejeboliger, når boligerne opføres for borgere, som ikke er bevægelseshæmmede og derfor ikke afhængige af særlige faciliteter for bevægelseshæmmede.

Forslaget giver kommunerne bedre mulighed for at afstemme boligernes indretning med beboernes behov, hvilket kan give en mere effektiv ressourceanvendelse samt billigere almene ældre- og plejeboliger.

Almenboligloven giver kommunalbestyrelsen og regionsrådet mulighed for i særlige tilfælde at beslutte, at almene ældreboliger ikke indrettes med eget køkken, hvis det skønnes, at beboerne ikke vil kunne gøre brug heraf. Med forslaget udvides kommuners og regioners mulighed for at fravige indretningskrav til også at omfatte indretning af ældreboliger i de særlige tilfælde, hvor boligerne opføres for borgere,

som ikke er bevægelseshæmmede. Beslutningen skal ske under hensyntagen til kommunens behov for ældre- og plejeboliger.

Det fremgår af § 25, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015 af lov om friplejeboliger, at friplejeboliger etableret ved ombygning eller nybyggeri skal opfylde kravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Med ændringsforslaget får leverandører af friplejeboliger derfor den samme fleksibilitet i forhold til indretning af boligerne.

Det vurderes endvidere, at forslaget vil give kommunerne bedre mulighed for at ommærke eksisterende familieboliger til ældreboliger, der skal anvendes til borgere, der ikke har behov for, at boligerne er indrettet til brug for kørestolsbrugere.

#### 2.4. Kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger

##### 2.4.1. Gældende regler

Lejere i almene plejeboliger er omfattet af almenlejeloven med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf.

Efter almenlejelovens § 78 skal lejeren behandle det lejede forsvarligt. Hvis lejeren forvolder skade som følge af uforsvarlig adfærd, er lejeren erstatningspligtig. Dette gælder uanset skadens art, og uanset hvornår denne konstateres og udbedres. Erstatningspligten vedrører således ikke kun fraflytningsistandsættelse, men også udbedring af skader i løbet af lejeperioden.

Efter almenboliglovens § 54, stk. 1, udøver kommunalbestyrelsen anvisningsretten til almene ældreboliger, herunder plejeboliger.

I forlængelse af kommunens anvisningsret garanterer kommunen efter almenboliglovens § 54, stk. 4, for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning. Derimod garanterer kommunen ikke for udgifter til skader, der skal udbedres i lejeperioden. Sådanne udgifter må udlejer søge inddrevet hos lejeren og om nødvendigt skride til ophævelse af lejemålet ved manglende betaling.

Kommunens garantiforpligtelse for udgifter til istandsættelse ved fraflytning har til formål at sikre den almene boligorganisation eller den selvejende almene ældreboliginstitution mod at lide tab som følge af fraflytterens manglende betalingsevne. Den indebærer derimod ikke en forpligtelse for kommunen til endeligt at afholde udgifterne til istandsættelsesarbejderne. Kommunen kan således efterfølgende gøre krav gældende over for den fraflyttede lejer eller dennes bo.

Dette skyldes, at beboerne i almene plejeboliger er lejere med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf, herunder pligten til at erstatte skader, der skyldes uforsvarlig adfærd fra lejers side.

I modsætning hertil er beboere i botilbud efter servicelovens § 108 ikke lejere og har derfor ikke alle de rettigheder

og pligter, som lejere har. Herunder har beboere i botilbud efter servicelovens § 108 ikke samme forpligtelser til at dække skader foranlediget af udadreagerende adfærd som beboere i almene boliger.

##### 2.4.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Det følger af aftale af 1. juni 2017 mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018, at regeringen vil søge Folketingets tilslutning bl.a. til kommunal dækning af skader forvoldt af lejere i almene boliger, hvor det skønnes, at lejerens adfærd er en hindring for at leve op til de lejemæssige forpligtelser. Dette skal sikre større overensstemmelse mellem reglerne for istandsættelsesudgifter i længerevarende tilbud efter serviceloven og tilsvarende regler efter almenboligloven.

Aftalen udspringer af, at der er et omfattende sammenfald mellem målgruppen for længerevarende botilbud efter servicelovens § 108 og målgruppen for almene plejeboliger. Der er således alene enkelte af de persongrupper, der som følge af betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har behov for omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner eller pleje, omsorg eller behandling, der ikke kan anvises en almen plejebolig.

Bl.a. på baggrund af ovennævnte forskel i beboernes retsstilling har Ankestyrelsen den 25. november 2014 truffet en principafgørelse (72-14) om, at en borger ikke kunne tilbydes en almen plejebolig med den deraf følgende risiko for store istandsættelseskrav. Ankestyrelsen har således afgjort, at borgeren i stedet skulle have et botilbud efter servicelovens § 108, idet borgeren havde en meget lav udviklingsalder, og idet den nedsatte funktionsevne blandt andet kom til udtryk ved, at borgeren var udadreagerende og ødelagde køkken og toilet.

Ankestyrelsen har efterfølgende tilkendegivet, at det er en konkret vurdering, om borgeren kan rummes i et tilbud efter almenboligloven. Selv om en borger er omfattet af personkredsen for servicelovens § 108, vil behovene hos den pågældende efter omstændighederne kunne tilgodeses i et tilbud efter almenboligloven.

I denne vurdering skal blandt andet indgå tilbuddets indretning og bemanning, ligesom hensynet til stærkt udadreagerende mennesker med udviklingshæmning eller hjerne-skade taler imod, at disse pålægges pligt til at erstatte skader i boligen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at tilbud om almene plejeboliger og botilbud efter servicelovens § 108 kan have ens indretning og bemanning. Også i almene plejeboliger vil der således kunne tages hånd om lejere med særlige behov, når det pågældende tilbud har den rette indretning og bemanning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet foreslår derfor at give kommunerne mulighed for at afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af lejere med en psykisk eller fysisk funktionsned-



sættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer, at den pågældende kan leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i almenlejeloven.

Kommunens betaling af udgifter efter den foreslåede nye bestemmelse udløser i modsætning til en garantiforpligtelse, i henhold til § 54, stk. 4, i almenboligloven, ikke et krav fra kommunen mod lejeren. Udgiften afholdes således endeligt af kommunen.

Forslaget begrænses til at gælde for plejeboliger, da målgruppen for forslaget ikke er i målgruppen for ældreboliger uden servicearealer og tilknyttet personale. Desuden vedrører forslaget alene lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Der er således tale om en begrænset målgruppe.

Kommunens betalingsmulighed vil ikke blot gælde for skader på den individuelle bolig, men også for skader på fælles boligarealer og adgangsarealer. Den vil desuden gælde for skader, uanset hvornår disse konstateres og udbedres. Herved ligestilles beboerne i de ovennævnte to typer af tilbud i videst muligt omfang, for så vidt angår erstatningskrav ved skader på boligen.

Da kommunalbestyrelsens afgørelse om at betale for udbedring af skader altid vil bero på en konkret vurdering, foreslås det desuden, at afgørelsen skal kunne indbringes for Ankestyrelsen.

## *2.5. Lovfæstelse og udvidelse af praksis vedrørende afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger*

### *2.5.1. Gældende regler*

#### *2.5.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger*

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1. Omfatter ejendommen almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Almenboligloven indeholder ikke nærmere regler om, i hvilke tilfælde transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende en ansøgning om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger.

Ministeriet godkender en ansøgning om afhændelse af almene boliger, når boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen har truffet en beslutning om afhændelse af ejendommen, og Landsbyggefonden har vurderet sagen og udarbejdet en indstilling. Desuden skal afhændelsen godkendes af de involverede realkreditinstitutter og Udbetaling Danmark. Det indebærer, at alle relevante lokale

aktører og økonomiske interessenter skal være enige om afhændelsen.

Ministeriets godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til afhændelsesbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, om afhændelsen er fagligt begrundet.

Der har igennem årene udviklet sig en fast praksis vedrørende godkendelse af ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger. Ministeriets praksis er i forhold til afhændelse af almene boliger efter § 27, stk. 2, i almenboligloven restriktiv. Den restriktive praksis skal ses i sammenhæng med, at staten har givet støtte til opførelse af de almene boliger, og at kommunerne har selvstændig kompetence til at give tilsagn til nybyggeri, som udløser yderligere statslig støtte.

Efter gældende praksis godkender ministeriet som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene boligafdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, hvis der er tale om væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse, eller hvis afhændelse i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området. Endvidere kan ministeriet godkende afhændelse i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse. Det understreges, at denne type tilladelser kun kan gives i ganske ekstraordinære sager.

Herudover godkender ministeriet som udgangspunkt afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger til en kommune eller region og afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, når boligerne fortsat vil blive anvendt som henholdsvis almene ældreboliger, almene plejeboliger eller friplejeboliger. Denne praksis skal ses i sammenhæng med, at afhændelse af almene boliger inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution ikke skal godkendes af ministeriet, fordi boligerne fortsat anvendes til samme formål efter afhændelsen.

#### *2.5.1.2. Pris ved afhændelse af en afdelings ejendom*

I henhold til § 27, stk. 3, i almenboligloven skal afhændelse af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund.

Sker afhændelse til en kommune eller en region, vurderes ejendommen af vurderingsmyndigheden. Overdragelsessummen må omregnet til kontantværdi ikke være lavere end den af vurderingsmyndigheden ansatte værdi. Vurderingsmyndighedens ansættelse kan af køberen og sælgeren påklages efter de regler, der er fastsat i § 27, stk. 4, i almenboligloven.

### 2.5.1.3. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets godkendelse af ansøgninger om nedrivning omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til nedrivningsbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af om nedrivningen er sagligt begrundet.

Ministeriet godkender en ansøgning om nedrivning af almene boliger, når der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden har vurderet, at nedrivning er den nødvendige løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, og når nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejstigninger som følge af nedrivningen.

Ministeriets vurdering af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger finder sted efter følgende tre kriterier: ved byggetekniske problemer ved ejendommene, ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse eller for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde.

Ministeriet kan i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en nedrivning, og nedrivningen vurderes at være i samfundets generelle interesse, godkende en nedrivning af almene boliger, selv om ovenstående tre kriterier ikke er opfyldt. Det understreges, at denne type tilladelser kun kan gives i ganske ekstraordinære sager.

### 2.5.2. Ministeriets overvejelser og forslag

Gældende praksis har i de seneste år vist sig at være en hindring for at virkeliggøre de lokale aktørers fælles ønske om at videreudvikle eller revitalisere bestemte bydele. Flere boligorganisationer og kommuner har været nødt til at anerkende, at store byudviklingsprojekter indeholdende afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, ikke kan gennemføres. Dette problem har gjort sig gældende både i hovedstaden samt i provinsbyer. Den gældende praksis kan i virkeligheden betyde, at en mindre ejendom med almene boliger beliggende i en bymidte bliver til en uoverkommelig hindring for et omfattende byudviklingsprojekt, som kan gøre byen mere attraktivt, sikre bedre trafikforbindelser, styrke erhverv eller skabe nye byrum og samtidig indebære, at der bliver opført nye almene boliger.

Udvikling af byområder kan bl.a. ske for at styrke bosætningen, indkomst- og erhvervsudviklingen og beskæftigelsen i området. Forslaget giver mulighed for at fjerne barrierer for byudvikling, som boligorganisationer og kommuner er enige om. Forslaget vil således give kommunerne nye værktøjer til at understøtte omdannelsesprocessen i byerne.

Det foreslås, at der foretages en lovfæstelse af ministeriets praksis om afhændelse og nedrivning af almene boliger, således at betingelserne for godkendelse af ansøgninger om afhændelse og nedrivning af almene boliger klart fremgår af almenboliglovens bestemmelser.

Afhændelse af almene ældreboliger og plejeboliger til en kommune, en region eller en certificeret friplejeboliglevere- randør med henblik på fortsat anvendelse som ældreboliger og plejeboliger foreslås undtaget fra kravet om, at transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende afhændelsen. Det skyldes, at boligerne efter afhændelsen fortsat vil blive anvendt inden for det samme formål, og at ministeriet som udgangspunkt godkender disse afhændelser.

Ændringsforslaget vil kodificere den praksis, der gennem en årrække har været anvendt for behandling af ansøgninger om afhændelse og nedrivning af almene boliger. Dog videreføres den praksis, som vedrører godkendelse i særlige tilfælde, ikke, da der ikke vurderes at være et behov.

Det bliver hermed gjort klart for de lokale aktører, hvilke lovgivningsrammer der gælder, når de skal overveje projekter, som indeholder afhændelse eller nedrivning af almene boliger. Desuden styrkes den parlamentariske kontrol i forhold til ministerens godkendelsesbeføjelse.

Herudover foreslås det, at den gældende praksis for godkendelse af afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, udvides, således at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er en forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres og er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

For at sikre, at en boligorganisation ikke spekulerer i at afhænde en ejendom opført med statsstøtte med henblik på at anvende nettoprovenuet til andet formål, end støtten oprindeligt er givet til, foreslås det, at nettoprovenuet efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger tilfalder Landsbyggefonden, som herefter overfører midlerne til Landsdispositionsfonden. Et eventuelt nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger vil således komme hele den almene boligsektor til gode og ikke den enkelte boligorganisation.

### 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medvirker til med afsæt i aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018 at understøtte kommunernes styrings- og prioriteringsmuligheder og en bedre ressourceudnyttelse, ikke mindst gennem forslag om regelforenklinger der kan understøtte tilvejebringelse af billige almene boliger. Nedenfor belyses de økonomiske konsekvenser for stat og kommuner af disse forslag.

Først gennemgås forslagene, der retter sig mod anvendelsen af den eksisterende boligmasse, herunder fleksibel kom-

munal anvisningsret til familieboliger og etablering af udslusningsboliger i ældreboliger. Dernæst belyses forslagene, der understøtter tilvejebringelse af billige almene boliger via forenkling af krav til indretningen af alment nybyggeri. Efterfølgende sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

### *3.1 Forslag der understøtter styrings- og prioriteringsmuligheder i anvendelsen af den eksisterende boligmasse*

Forslaget om de nye anvisningsregler medfører en øget fleksibilitet for en kommune, som i højere grad vil have mulighed for bedre og hurtigere at løse påtrængende boligsociale problemer, samtidig med at boligmassen udnyttes bedre. Det vurderes ikke, at forslagene vil medføre øget tomgangsleje, idet kommunerne får bedre overblik over boligmassen.

Forslaget om etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger skønnes at medføre, at kommunerne kan reducere deres omkostninger til lejetab i forbindelse med almene ældreboliger, og samtidig frigøres et antal pladser i midlertidige botilbud og på forsorghjem. Forslaget vil resultere i en økonomisk besparelse for kommunerne, som slår igennem i kraft af reducerede omkostninger til huslejetab og frigørelse af boliger. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne gør brug af de nye regler.

Forslaget om kommunal dækning for skader forvoldt af visse lejere i almene plejeboliger vil formentlig medføre, at almene plejeboliger i øget omfang vil blive anvendt som botilbud til den nævnte personkreds i stedet for botilbud efter servicelovens § 108. Denne effekt skønnes ikke at påvirke de samlede kommunale udgifter til istandsættelsesudgifter. I det omfang almene plejeboliger hidtil er blevet anvendt til botilbud for personkredsen, vil overgangen til de nye bestemmelser kunne betyde en begrænset fremrykning af kommunale istandsættelsesudgifter som følge af, at de udbedres i boperioden og ikke først udløses ved fraflytning. Med forslaget imødekommes et kommunalt ønske, og der er ikke fra statslig side tilsigtet kommunale merudgifter.

Forslaget om afhændelsesmulighed ud fra bypolitiske hensyn vurderes samlet set ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige bl.a. som følge af, at aktivitetsvirkningerne er modsatrettede.

### *3.2 Forslag til forenkling af krav til indretning af alment nybyggeri (ungdoms- og ældreboliger)*

Forslaget vedrørende ophævelse af kravet om, at ungdomsboliger med flere rum skal være udstyret med køkken, bad og toilet, har potentialer for billiggørelse af det almene ungdomsboligbyggeri. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne gør brug af de nye regler.

Forslaget vedrørende ældreboliger om muligheden for at fravige kravet i almenboligloven om, at alle ældre- og plejeboliger skal være indrettet til brug for kørestolsbrugere, kan

billiggøre opførelsen af ældre- og plejeboliger, der primært opføres til målgrupper uden et fysisk handicap, eksempelvis personer med et psykisk handicap. Ældreboligbyggeri har, primært på grund af tilgængelighedskravene, et maksimumsbeløb, der er omkring 5.000 kr. pr. m<sup>2</sup> højere end familieboliger. Boligerne er som følge af tilgængelighedskravene større end ellers. Forslaget vil indebære en besparelse på nybyggeri for såvel kommuner som staten. Omfanget af besparelsen afhænger af, i hvor stort omfang kommunerne vil gøre brug af de nye regler.

### *3.3 Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Samlet set vurderes det, at lovforslaget medvirker til at understøtte tilvejebringelse af billige almene boliger og skabe bedre rammer for kommunernes styrings- og prioriteringsmuligheder i såvel den eksisterende boligmasse som i nybyggeriet.

Forslagene, der retter sig mod at billiggøre nybyggeriet og anvende de eksisterende boliger bedre, er aftalt mellem regeringen og KL og bygger på kommunale ønsker. Forslagene vil samlet set kunne medføre besparelser for kommunerne, og størrelsen heraf vil bero på, i hvilket omfang kommunerne vil gøre brug af de nye muligheder i forslaget.

Samlet set skønnes forslagene at medføre meget begrænsede administrative konsekvenser for kommunerne. Initiativerne vedrørende øget vejledningsindsats vil isoleret set medføre begrænsede statslige administrative omkostninger. Disse meromkostninger vil blive afholdt inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets nuværende rammer.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL. Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

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

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

## *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

## *6. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

## *7. Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

### 8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 28. juni 2017 til den 9. august 2017 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder 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, Danske Lejere, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ud-

lejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK. –Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Omfanget af mindreudgifter afhænger af, hvor høj grad kommunerne anvender de nye muligheder, som lovforslaget medfører	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Meget begrænset merbelastning i staten
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	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

Forslaget er en konsekvensrettelse som følge af, at lov om vurdering af landets faste ejendomme ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 ophæves pr. 1. januar 2018 og erstattes af ejendomsvurderingsloven, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017.

##### Til nr. 2

Efter almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Afhændelse af almene boliger skal efter lovens § 27, stk. 2, tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Ministeriet meddeler i praksis godkendelse til afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger til en kom-

mune eller en region, når boligerne fortsat skal anvendes som almene ældreboliger eller almene plejeboliger. Tilsvarende meddeler ministeriet som udgangspunkt godkendelse til afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, når boliger skal anvendes som friplejeboliger. På den baggrund er det unødvendigt, at afhændelse skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Det følger af det nye § 27, stk. 2, at afhændelse, jf. stk. 1, af ejendomme, som omfatter almene boliger, tillige skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelse sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller friplejeboliger, og afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution, til en kommune, til en region eller til en certificeret friplejeboligleverandør. Det betyder, at transport-, bygnings- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger til en kommune, en region eller en certificeret friplejeboligleverandør, når afhændelsen sker med henblik på fortsat at anvende boligerne som henholdsvis almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger eller friplejeboliger.

Disse undtagelser skal ses i sammenhæng med, at boligerne fortsat vil blive anvendt som almene boliger. Der er således ikke tale om, at boligerne udgår af den almene boligsektor.

Efter gældende praksis godkender transport-, bygnings- og boligministeren en ansøgning om afhændelse af almene boliger, hvis den almene boligafdeling er i økonomiske vanskeligheder, som indebærer, at afdelingen ikke kan videreføres, hvis boligafdelingen oplever væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder, og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse, eller hvis afhændelse kan bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde. Efter gældende praksis kan afhændelse desuden ske i særlige tilfælde, hvor omstændighederne nødvendiggør en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse.

I henhold til § 27, stk. 3, i almenboligloven skal afhændelse af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien i ejendommen i handel og vandl.

Med henblik på at tydeliggøre og understrege de tre faglige kriterier for transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger foreslås et nyt § 27, stk. 3, hvorefter kriterierne fastsættes direkte i almenboligloven. Det følger af det nye § 27, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger, efter stk. 2, ved økonomiske vanskeligheder, som indebærer, at en boligafdeling ikke videreføres, ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder, og andre løsningsmuligheder har været overvejet

og fundet udsigtsløse, for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde, eller når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, afhændelse sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, og afhændelse ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Ved så store økonomiske vanskeligheder, at en boligafdeling ikke kan videreføres, forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og vil komme beboerne til skade.

Visse almene boligafdelinger oplever problemer med at udleje afdelingens boliger. Vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder kan lede til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligehold af ejendommene og dårligt image for området til følge. Udlejningsvanskeligheder kan vedrøre hele afdelingen eller dele heraf, og der skal være tale om langvarige udlejningsproblemer, som ikke kan forventes overkommet inden for den nærmeste fremtid. Først når alle andre muligheder, som f. eks. øget markedsføring, indsatser for at forbedre boligområdet image, er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en boligorganisation overveje at afhænde boligerne.

Som noget nyt foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren får mulighed for at godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, og nye byudviklingsprojekter kan gennemføres. Afhændelse skal ske som led i gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, hvor udmøntningen er nært forestående.

Betingelsen for, at en almen boligafdeling eller dele af en almen boligafdeling kan afhændes, når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, er, at afhændelse sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer. Afhændelse af byudviklingsmæssige årsager kan således ikke finde sted, hvis formålet kan realiseres på en mindre indgribende måde.

Afhændelse skal ske som led i virkeliggørelse af en detaljeret og konkret planlægning i en lokalplan eller byplanvedtægt. Det er desuden en betingelse, at virkeliggørelse af byudviklingsplanerne er nært forestående. Kravet betyder bl.a., at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist.

Det er ikke nogen betingelse, at det er kommunen eller en anden offentlig myndighed, der realiserer formålet. Der kan foretages afhændelse af en boligafdeling eller dele af en boligafdeling til tredjemand, hvormed tredjemand kan være en developer, entreprenør m.v.

Udgangspunktet ved afhændelse af en ejendom til byudviklingsformål er, at prisen fastsættes på baggrund af en vurdering af ejendommen, hvor der tages hensyn til ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet. Prisen skal være et udtryk for ejendommens markedsværdi. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien af ejendommen i handel ogandel.

Det vil kunne forekomme, at belåningen af en ejendom overstiger værdien i handel. Da der er tale om afhændelse af boliger i økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger, som vil kunne fortsætte med at fungere som almene boliger, skal prisen mindst kunne dække indfrielse af lån i ejendommen og alle øvrige omkostninger ved afhændelsen. Det skal således ikke være muligt at godkende afhændelse til byudviklingsformål, som giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Til nr. 3

Forslaget er en konsekvensrettelse som følge af, at lov om vurdering af landets faste ejendomme ved lov nr. 688 af 8. juni 2017 ophæves pr. 1. januar 2018 og erstattes af ejendomsvurderingsloven, jf. lov nr. 654 af 8. juni 2017.

Til nr. 4

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Efter den faste praksis, som fremgår af Transport-, Bygnings- og Boligministeriets retningslinjer af 20. april 2017 for behandling af godkendelse af sager om nedrivning af almene boliger, forudsætter en godkendelse af en ansøgning om nedrivning af almene boliger, at der har været foretaget grundige overvejelser om mulige løsninger på afdelingens problemer. Landsbyggefonden skal have været inddraget i disse overvejelser. Overvejelserne må tage udgangspunkt i en analyse af årsagerne til afdelingens problemer, en opstilling af alternative løsningsforslag, en prissætning og finansiering. Ofte vil der, når nedrivning kan komme på tale, også være mulighed for at rovere boligerne. Herefter må de involverede parter (Landsbyggefonden, involverede kreditinstitutter, kommunen og boligorganisationen) med inddragelse af beboerne søge at opnå enighed om en løsning, herunder sikre at løsningen fuldt ud er finansieret. Løsningen skal være langsigtet og må ikke efterlade forudsigelige uløste problemer forude.

Formelt skal en ansøgning om nedrivning indeholde dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, at Landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den nødvendige løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, samt at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejstigninger som følge af nedrivningen.

Ministeriets vurdering af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger finder efter gældende praksis sted efter tre faglige kriterier: byggetekniske problemer ved ejendommen, væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse eller for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde.

Byggetekniske problemer ved ejendommene dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, som gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Der vil ofte være tale om konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC, radon eller lignende, og hvor fagpersoner vurderer, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder forstås en situation, hvor vanskelighederne kan føre til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling. Det er afgørende, at boligorganisationen har søgt at afhjælpe årsagerne til udlejningsproblemerne og har overvejet og fundet andre løsningsmuligheder udsigtsløse. Der kan f. eks. være tale om øget markedsføring og indsatser for at forbedre et boligområdes image.

Nogle almene boligområder oplever sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersammensætning. Disse socialt udsatte boligområder defineres i almenboliglovens § 91 a, stk. 1, som områder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. For at løse problemerne i disse områder skal der udarbejdes en helhedsplan for området, der indeholder forskellige løsnings tiltag, herunder f.eks. nedrivning af dele af boligområdet.

Der foreslås et nyt § 28, stk. 3, der vil kodificere den ovenfor nævnte gældende praksis. Denne praksis har gennem en årrække været anvendt for behandling af ansøgninger om nedrivning af almene boliger og fremgår af Transport-, Bygnings- og Boligministeriets retningslinjer for behandling af nedrivningssager.

Til nr. 5

Konsekvensrettelse af § 30, stk. 4, 3. pkt., som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 2. Med lovforslaget forstås i § 27 indsat et nyt stykke 3, som betyder, at de gældende stk. 3-10 herefter bliver til stk. 4-11.

Til nr. 6

Konsekvensrettelse af § 31, stk. 1, som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 4. Med lovforslaget forstås i § 28 indsat et nyt stykke 3, som betyder, at de gældende stk. 3-5 herefter bliver til stk. 4-6.

## Til nr. 7

Almenboligloven giver ikke kommunerne mulighed for at afholde udgifter til istandsættelse for skader påført almene boliger, der er indrettet svarende til botilbud efter servicelovens § 108.

Med den foreslåede ændring, jf. forslaget § 1, nr. 12, kan en kommune afholde udgifter til istandsættelsesarbejde i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, som hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt.

Lovforslagets § 1, nr. 12, er ny, og der findes derfor ikke regler om klageadgang. Kommunalbestyrelsens afgørelse om, den vil benytte den nye hjemmel, vil bero på et konkret skøn over, om en skade er omfattet af bestemmelsen. På den baggrund findes det hensigtsmæssigt at give mulighed for, at kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for Ankestyrelsen på lige fod med en række andre afgørelser, der træffes af kommunalbestyrelsen.

## Til nr. 8

Efter almenboliglovens § 59, stk. 1, skal en almen boligorganisation efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver.

En kommune betaler lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Frafalder kommunen råderetten over en konkret bolig på et tidspunkt, efter den er stillet til rådighed eller på et så sent tidspunkt, at boligorganisationen ikke har mulighed for at udleje den til anden side, betaler kommunen lejen.

Det foreslås at ændre § 59, stk. 1, 1. pkt., om den kommunale anvisningsret med det formål at forbedre kommunernes mulighed for at løse påtrængende boligsociale problemer i kommunen og samtidig sikre en bedre udnyttelse af kommunernes anvisningsret og den almene boligmasse. Hermed får kommunerne stillet flere billige boliger til rådighed til gavn for de borgere, som har behov for det.

Med forslaget får en kommune inden for et kalenderår ret til blandt de ledige almene boliger at vælge op til en fjerdedel af de ledige boliger til kommunal anvisning, i stedet for som i dag at få stillet indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed. Denne ændring af tildelingsnøglen vil give en bedre balance mellem kommunernes behov for boliger i forhold til størrelser og husleje, og de boliger de får anvisningsret til. Derudover kan en kommune og boligorganisationen aftale de administrative procedurer, som de finder hensigtsmæssige.

## Til nr. 9

Ændring af § 63, stk. 1, følger af lovforslagets § 1, nr. 10. Med lovforslaget indsættes i § 63 et nyt stykke, hvorefter de gældende stk. 2 og 3 bliver til stk. 3 og 4.

## Til nr. 10

En udslusningsbolig er en bolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige boformer efter §§ 107 eller 110 i serviceloven, og som udlejes på de vilkår, der fremgår af § 4, stk. 3, i almenlejeloven. I medfør heraf kan en udlejer og en lejer med kommunalbestyrelsens godkendelse indgå en lejeaftale, hvor bestemmelserne i almenlejelovens §§ 39 og 40 om lejerens råderet, kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre, § 79, stk. 2, om udvidelse af husstanden og §§ 85 og 88 om opsigelse fraviges. Det kan herunder aftales, at en udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsig lejerens med virkning fra det tidspunkt, hvor lejerens får stillet en boform omfattet af serviceloven til rådighed. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i almenboligloven. Fravigelserne kan gælde i en periode af højst 2 år fra lejemålets indgåelse.

Endvidere gælder, at kommunalbestyrelsens rådighed over en almen familiebolig indebærer en forpligtelse til at dække tomgangsleje og garantere for en lejers opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser i forbindelse med fraflytning af boligen, jf. almenboliglovens § 63, stk. 3.

Med henblik på at give en lejer en lempelig indgang til det almindelige boligmarked via udslusningsboligen afholder lejerens ikke selv den fulde boligleje m.v. Lejerens modtager således en godtgørelse, der dækker forskellen mellem den boligleje og andre pligtige pengeydelse, som lejerens betaler boligorganisationen, fratrukket den beregnede individuelle boligstøtte, og den egenbetaling lejerens tidligere betalte i midlertidige botilbud efter §§ 107 eller 110 i serviceloven. Godtgørelsen betales af kommunen til lejerens, jf. bekendtgørelse om refusionsbeløb til lejer i udslusningsbolig.

Der foreslås et nyt § 63, stk. 2, hvoraf det fremgår, at en almen boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, jf. stk. 3, hvis der ikke generelt er efterspørgsel efter almene ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. § 54, stk. 1, i almenboligloven. Efter indgåelse af aftalen kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger. Af almenboliglovens § 54, stk. 1, fremgår, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til ældreboliger, og anvisning af udslusningsboliger fremgår af § 63, stk. 1, i samme lov.

De almene ældreboliger, som anvendes som udslusningsboliger, skal udlejes efter de samme retningslinjer, som gælder ved udlejning af almene familieboliger som udslusningsboliger. Det er muligt for en kommunalbestyrelse at godkende de samme fravigelser fra de almindelige lejerrettigheder, som det fremgår af § 4, stk. 3, i almenlejeloven. Fravigelserne kan højst være gældende i en periode af 2 år. Herefter har lejerens de samme lejerrettigheder som øvrige almene beboere. Anvisningen til udslusningsboliger er ikke anvisning efter almenboliglovens § 54, stk. 1, der omhandler anvisning til almene ældreboliger.

Til nr. 11

Almenboligloven giver i dag ikke mulighed for at anvende almene ældreboliger som udslningsboliger.

For at afhjælpe kommunernes udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger og reducere kommunernes udgifter til betaling af tomgangsleje foreslås det at ændre almenboliglovens § 64, stk. 2, 3. pkt., således at almene ældreboliger kan anvendes som udslningsboliger. Bestemmelsen omfatter også almene ældreboliger, som ikke er ejet af en boligorganisation, men af en kommune eller en region.

Til nr. 12

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 54 udøver kommunalbestyrelsen anvisningsretten til almene ældreboliger, herunder plejeboliger. I forlængelse heraf garanterer kommunen for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Lejere i almene boliger er omfattet af almenlejeloven med alle de rettigheder og pligter, der følger deraf. Efter almenlejelovens § 78 skal lejeren behandle det lejede forsvarligt. Hvis lejeren forvolder skade som følge af uforsvarlig adfærd, er lejeren erstatningspligtig. Dette gælder uanset skadens art, og uanset hvornår denne konstateres og udbedres. Erstatningspligten vedrører således ikke kun fraflytningsstandsættelse, men også udbedring af skader i løbet af lejeperioden. Ligeledes gælder lejers erstatningspligt både for skader i den individuelle bolig og for skader i fælles boligarealer og fællesarealer.

Kommunens garantiforpligtelse, jf. almenboliglovens § 54, stk. 4, der alene vedrører krav rejst i forbindelse med fraflytning, har til formål at sikre den almene boligorganisation eller den selvejende almene ældreboliginstitution mod tab som følge af fraflytterens manglende betalingsevne. Den indebærer ikke en forpligtelse for kommunen til endeligt at afholde udgifter til istandsættelsesarbejderne. Kommunen kan således efterfølgende gøre krav gældende over for den tidligere lejer.

I modsætning hertil har beboere i botilbud efter servicelovens § 108 ikke samme forpligtelser til at dække skader foranlediget af udadreagerende adfærd som beboere i almene plejeboliger. Over en årrække er der opført et stort antal plejeboliger, herunder plejeboliger for personer med en betydelig og varigt psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer. Det er hensigten, at også personer med f.eks. udviklingshæmning eller hjerneskader skal kunne tilbydes et specialiseret tilbud i almene plejeboliger. Målgruppen for botilbud i almene plejeboliger er således i overvejende grad sammenfaldende med målgruppen for botilbud efter servicelovens § 108.

Med henblik på at sikre en højere grad af ligestilling mellem beboere i botilbud efter servicelovens § 108 og lejere med tilsvarende problemer og behov, der i stedet anvises en almen plejebolig, med hensyn til betaling for skader, fore-

slås en ny § 74 a, hvorefter en kommunalbestyrelse kan afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i lov om leje af almene boliger.

Formålet med forslaget er at skabe bedre mulighed for, at målgrupper med betydelige funktionsnedsættelser og sociale problemer kan rummes i almene plejeboliger. Det bemærkes, at forslaget ikke ændrer på, at kommunernes visitation til et tilbud i almene plejeboliger, henholdsvis botilbud efter servicelovens § 108, skal ske efter en konkret, individuel vurdering. Der skal således være tale om et tilbud, som imødekommer den pågældende borgers behov, uanset om dette er etableret efter almenboligloven eller efter serviceloven.

Det er ikke en betingelse for anvendelse af den foreslåede nye bestemmelse, at lejeren har en bestemt funktionsnedsættelse eller særligt socialt problem. Den vil således f.eks. finde anvendelse på udadreagerende lejere med udviklingshæmning, hjerneskade og demens. Kommunens mulighed for at afholde udgifter til istandsættelse omfatter såvel skader i den individuelle bolig som skader på fælles boligarealer og adgangsarealer. Den omfatter desuden skader, der skal udbedres i løbet af lejeperioden, såvel som skader der først konstateres eller udbedres ved lejeren's fraflytning.

Når en kommune udnytter muligheden for at afholde udgifterne til istandsættelse, indebærer dette, at den ikke kan kræve udgiften refunderet af lejeren efterfølgende.

Forslaget begrænses til at gælde for plejeboliger, da målgruppen for forslaget ikke indgår i målgruppen for ældreboliger uden servicearealer og tilknyttet personale. Personer, der er visiteret til en almindelig ældrebolig må således forudsættes at være i stand til at overholde almenlejelovens krav om at behandle det lejede forsvarligt. Der vurderes derfor ikke at være grundlag for at friholde disse for erstatningskrav ved skadevoldende adfærd.

Forslaget vedrører alene lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Der er således tale om en begrænset målgruppe af lejere, der typisk alternativt skulle have haft plads i et botilbud efter servicelovens § 108.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 13

I § 101 i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. fastsættes, hvordan nettoprovenuet ved delvis afhændelse af en almen boligafdeling skal anvendes.

Først skal der ske en forholdsmæssig indfrielse af den frasolgte andel af det indestående lån i afdelingen svarende til



den forringelse af boligafdelingens værdi, som frasalget af en del af afdelingen medfører.

Dernæst skal der ske ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. Det er først, når der ikke er yderligere belåning i afdelingen, at der opstår et nettoprovenu, som tilfalder den lokale dispositionsfond, og som boligorganisationen dermed kan disponere over, jf. driftsbekendtgørelsens § 101.

Ved afhændelse af en almen boligafdeling i forbindelse med likvidation anvendes afdelingens midler tilsvarende til indfrielse af lån og dernæst til tilbagebetaling af beboerindskud med eventuelt indekstillaæg og tilbagebetaling af depositum. Et nettoprovenu tilfalder den lokale dispositionsfond, jf. § 99 i driftsbekendtgørelsen.

Landsbyggefonden kan herefter forlange en andel af nettoprovenuet indbetalt til Landsbyggefonden, jf. § 21, stk. 2, i regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfondens og Nybyggerifonden. Beløbet fastsættes som nutidsværdien af de fremtidige indbetalinger til Landsbyggefonden ved udamortisering, jf. almenboliglovens §§ 80 a, stk. 1 og 2, og 80 b, stk. 1, som falder bort ved afhændelsen af boligerne. Den del af nettoprovenuet, som Landsbyggefonden ikke kræver indbetalt, står tilbage i Dispositionsfondens, som boligorganisationen kan disponere over.

Der foreslås en ny § 80 g, hvorefter almene boligorganisationer indbetaler nettoprovenu til Landsbyggefonden efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 2, som herefter overfører midlerne til Landsdispositionsfondens.

Formålet er at sikre, at en boligorganisation ikke spekulerer i at afhænde en ejendom opført med statsstøtte med henblik på at anvende nettoprovenuet til andet formål, end støtten oprindeligt er givet til. Et eventuelt nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af almene boliger vil således komme hele den almene boligsektor til gode og ikke den enkelte boligorganisation.

Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfondens og Nybyggerifonden vil blive konsekvensrettet, idet det fremover vil fremgå af almenboligloven, at et nettoprovenu skal overføres til Landsdispositionsfondens i Landsbyggefonden.

Til nr. 14

Konsekvensrettelse af § 89, stk. 3, som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 13. Med ændringen præciseres i forbindelse med afhændelse, jf. almenlovens § 27, stk. 2, at nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag, som indbetales til Landsbyggefonden, herefter overføres til Landsdispositionsfondens.

Til nr. 15

Konsekvensrettelse af § 95, stk. 2, som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 13. Med ændringen præciseres i forbindelse med afhændelse af almene ejendomme, jf. almenlovens §

27, stk. 2, anvendelse af nettoprovenu efter ekstraordinære afdrag.

Til nr. 16

Som led i en forenkling af kravene til indretning af alment nybyggeri foreslås en ny § 109, stk. 4, 2. og 3. pkt., indsat, hvorefter hver ungdomsbolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fælles toilet, bad og køkken.

Formålet er at samle reglerne vedrørende indretning af ungdomsboliger i almenboligloven samt at udvide kommunernes adgang til at etablere ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger uden adgang til selvstændigt toilet, bad og køkken eller kogeniche, såfremt ungdomsboligerne indrettes med fælles toilet, bad og køkken eller kogeniche.

Som følge af lovforslagets § 109, stk. 4, 3. pkt., bliver det op til kommunerne at beslutte, om nyopførte ungdomsboliger skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken, eller om ungdomsboligerne skal have adgang til fællesfaciliteter. Dette gælder uanset, om boligerne opføres som enrums- eller flerrumsboliger. Kravene til indretning af almene ungdomsboliger gøres hermed mere fleksible ved etablering af nyopførte ungdomsboliger, og kravene bliver identiske med de krav, som i dag gælder ved ombygning af eksisterende bygninger til ungdomsboliger.

Til nr. 17

I almenboligloven stilles der krav til udformning, indretning m.v. af ældreboliger. Det fremgår af lovens § 110, stk. 1, at almene ældreboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Boligernes adgangsforhold og indretning skal være egnede for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. Såfremt byggeriet er med trapper, skal der også etableres elevator. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om bl.a. udformning og indretning af ældreboliger, jf. § 113 i almenboligloven.

I ældreboliger, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, kan kommunalbestyrelsen dog i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ikke installeres elevator, jf. § 110, stk. 4, i almenboligloven.

Der foreslås en ny § 110, stk. 1, 2. pkt., hvorefter kommunalbestyrelsen eller regionsrådet i særlige tilfælde kan beslutte, at kravet om indretning for kørestolsbrugere fraviges.

Formålet med forslaget er at udvide kommunernes eller regionsrådets adgang til ved etablering af nye ældreboliger at fravige kravet om, at boligerne skal være indrettet til brug for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. Kravene kan fraviges, når boligerne opføres for borgere, der ikke er bevægelseshæmmede og derfor ikke er afhængig af, at boligerne er særligt indrettet for bevægelseshæmmede.

Den øgede fleksibilitet ved indretning af almene ældreboliger vil også omfatte plejeboliger, som er almene ældreboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2. Det fremgår af § 25, stk. 1, i friplejeboligloven, at friplejeboliger etableret ved ombygning eller nybyggeri skal opfylde kravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Friplejeboligleverandører får således den samme fleksibilitet i forhold til at opfylde kravene til indretning af boliger.

## § 2

### Til nr. 1

Den foreslåede ophævelse er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3. Der henvises til bemærkningerne hertil.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Det følger af almenboliglovens § 196, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Lovændringen vil således heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 91, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Lovændringen vil således heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1

§ 24. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan tillade, at boligorganisationen optager lån med pant forud for statslån eller statsgaranterede lån i boligorganisationens ældre afdelinger med henblik på finansiering af nyt byggeri. Sådanne lån kan dog i den enkelte afdeling ikke optages med større beløb end forskellen mellem restgælden i ejendommen og ejendommens værdi efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme med fradrag af et beløb svarende til beboernes indskud.

#### § 27....

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

*Stk. 3.* Afhændelse skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. dog stk. 5.

#### *Stk. 4...*

*Stk. 5.* 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. Sker afhændelse af ejendom med henblik på opførelse af nybyggeri med støtte efter § 115 eller § 117, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, fastsættes overdragelsessummen dog efter stk. 3. Sker afhændelse med henblik på ombygning med støtte efter de i 3. pkt. nævnte bestemmelser, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, kan overdragelsessummen fastsættes til en værdi, der svarer til seneste almindelige vurdering, omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. dog stk. 6.

#### *Stk. 6-10. ---*

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, § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, § 1 i lov nr. 389 af 26. april 2017 og § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 foretages følgende ændringer:

1. I § 24, 2. pkt., og § 27, stk. 3, 2. pkt., der bliver stk. 4, 2. pkt., ændres »lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingsloven«.

2. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelse sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller friplejeboliger, og afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution, til en kommune, til en region eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

*Stk. 3.* Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2,

- 1) ved økonomiske vanskeligheder, som indebærer, at en boligafdeling ellers ikke videreføres,
- 2) ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder, og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse,
- 3) for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat boligområde eller
- 4) når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, afhændelsen sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, og afhændelse ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

3. I § 27, stk. 5, 4. pkt., der bliver stk. 6, ændres », omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6«.

**§ 28....***Stk. 1-5....***§ 30. ...***Stk. 2-3. ...*

*Stk. 4.* Tilbud i henhold til stk. 1 og 2 skal angive salgs-  
summen, den kontante udbetaling og de øvrige vilkår, der  
skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af kommune-  
nen. Acceptfristen skal være mindst 8 uger. § 27, stk. 4, om  
vurdering m.v. finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5-7. ...*

**§ 31.** §§ 5 b, 6 a-6 e og 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder  
tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af  
en kommune eller en region.

*Stk. 2. ...*

**§ 58 c.** Kommunalbestyrelsens afgørelser om anvisning af  
ledige boliger i henhold til §§ 54, 57, 58, 58 a, 58 b og 62 a  
samt afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4, kan ind-  
bringes for Ankestyrelsen. § 57, nr. 1, i lov om retssikkerhed  
og administration på det sociale område om, hvorvidt Anke-  
styrelsen kan behandle sagen, anvendes tilsvarende. Kapitel  
10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale  
område finder tilsvarende anvendelse.

**§ 59.** Den almene boligorganisation skal efter kommunal-  
bestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige al-  
mene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til  
løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.  
Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsø-  
gendes behov og beboersammensætningen i den afdeling,  
den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstids-  
punktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tids-  
punkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kom-  
munalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen ga-  
ranterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontrakt-  
mæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at  
istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en  
beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet,  
skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tids-  
punkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

*Stk. 2-12. ...*

4. I § 28 indsættes som et nyt stykke:

»Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan god-  
kende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt.,

- 1) ved byggetekniske problemer ved ejendommene,
- 2) ved væsentlige og langvarige udlejningsvanskeligheder  
og andre løsningsmuligheder har været overvejet og fun-  
det udsigtsløse eller
- 3) for at bidrage til en positiv udvikling af et socialt udsat  
boligområde.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

5. I § 30, stk. 4, 3. pkt., ændres »§ 27, stk. 4,« til: »§ 27, stk.  
5,«.

6. I § 31, stk. 1, ændres »§ 28, stk. 3 og 4,« til: »§ 28, stk. 4  
og 5,«.

7. I § 58 c, 1. pkt., ændres »samt afgørelser om opsigelse ef-  
ter § 62 a, stk. 4,« til: »», afgørelser om opsigelse efter § 62  
a, stk. 4, og afgørelser om kommunens afholdelse af istand-  
sættelsesudgifter efter § 74 a«.

8. I § 59, stk. 1, 1. pkt., ændres »indtil hver fjerde« til: »op  
til en fjerdedel af de«.

**§ 63.** Den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, jf. stk. 2.

*Stk. 2-3. ...*

**§ 64. ...**

*Stk. 2.* Bestemmelserne i § 54, § 55, stk. 1-4, 6 og 8, og §§ 56, 58 a-58 c, 63 d og 63 e finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger. Bestemmelserne i § 54, stk. 1, 4. pkt., § 55, stk. 1, § 56 og § 57, stk. 3, finder dog ikke anvendelse på selvejende almene ældreboliger efter det tidligere kapitel 9 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, jf. dog stk. 3. Bestemmelserne i § 63 d, stk. 1-3, og § 63 e finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af kommuner og regioner.

*Stk. 3-4. ...*

**§ 89. ...**

*Stk. 3.* Beløb, der efter §§ 80 b, d og e indbetales til Landsbyggefonden, overføres til Landsdispositionsfonden.

*Stk. 4-5. ...*

**§ 95. ...**

*Stk. 2.* Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan forlange, at midler, der er indbetalt til Landsbyggefonden ef-

**9.** I § 63, *stk. 1*, ændres »jf. stk. 2.« til: »jf. stk. 3.«

**10.** I § 63 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Den almene boligorganisation kan endvidere indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene ældreboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, jf. stk. 3, hvis der ikke generelt er efterspørgsel efter almene ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. § 54, stk. 1, i almenboligloven. Indgås der aftale, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

**11.** I § 64, *stk. 2, 3. pkt.*, indsættes efter »Bestemmelserne i«: »§ 63, stk. 2-4, «.

**12.** Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Kommunalbestyrelsen kan afholde udgifter til istandsættelsesarbejder i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt, jf. § 78 i lov om leje af almene boliger.«

**13.** Efter § 80 f indsættes:

»§ 80 g. Almene boligorganisationer indbetaler nettoprovenu til Landsbyggefonden efter ekstraordinære afdrag på indestående belåning m.v. ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 2, som herefter overfører midlerne til Landsdispositionsfonden.«

**14.** I § 89, *stk. 3*, ændres »og e« til: », e og g«.

**15.** I § 95, *stk. 2*, ændres »§§ 80 a-e,« til: »§§ 80 a-e og g,«.

ter §§ 80 a-e, anvendes til bestemte formål inden for Landsdispositionsfondens og moderniseringsfondens formål.

### § 109. ...

*Stk. 2-3. ...*

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

*Stk. 5-7. ...*

**§ 110.** Almene ældreboliger skal med hensyn til udstyr og udformning være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. § 109, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2-4. ...*

**16.** I § 109, *stk. 4*, indsættes som *2. og 3. pkt.*:

»Hver ungdomsbolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at almene ungdomsboliger indrettes med adgang til fælles toilet, bad og køkken.«

**17.** I § 110, *stk. 1*, indsættes som *2. pkt.*:

»Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan dog i særlige tilfælde beslutte, at kravet om indretning for kørestolsbrugere fraviges.«

## § 2

I lov nr. 688 af 8. juni 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love (Ny vurderingsankennævnstruktur, regler om klagebehandling af vurderingssager og ændringer som følge af en ny ejendomsvurderingslov m.v.) foretages følgende ændring:

### § 20

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, § 1 i lov nr. 1559 af 13. december 2016 og § 1 i lov nr. 389 af 26. april 2017, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 24, 2. pkt., og § 27, stk. 3, 2. pkt., ændres »lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »ejendomsvurderingsloven«.

**2.** I § 27, stk. 5, 4. pkt., ændres », omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme« til: »eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6«.

(Bestemmelserne er ikke trådt i kraft og indsættes nu i stedet for i lovforslagets § 1, nr. 1 og 3.)

**1.** § 20 ophæves.

## § 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2018.