

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren

HØRINGSUDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten
(Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved § 1 i lov nr. 575 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 43, stk. 2, indsættes som 2. pkt.: »Bestemmelsen i § 33, stk. 2, 3. pkt., finder dog ikke anvendelse på selvejende almene ungdomsboliger.«

2. I § 59, stk. 1 og 2, ændres »den afdeling, der anvises til« til: »den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet«.

3. Efter § 63 b indsættes:

»§ 63 c. Kommunalbestyrelsen kan tilbyde at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytning. Det er en forudsætning for tilskuddet, at lejeren flytter til en anden bolig i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter og offentliggør de nærmere vilkår for tilskuddet, herunder hvilke afdelinger eller dele af afdelinger, der er omfattet af muligheden for tilskud, den berettigede personkreds, tilskuddets størrelse baseret på gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen og udbetaling af tilskuddet.«

4. Overskriften til kapitel 5 a affattes således:

»Salg af almene familieboliger som ejerboliger

Forsøg med salg«.

5. I § 75 a indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.«

6. I § 75 b indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 6.* Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.«

7. I § 75 c indsættes som *stk. 5*:

»*Stk. 5.* Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.«

8. Efter § 75 c indsættes som ny overskrift:

»*Salg i problemramte afdelinger*«.

9. § 75 d affattes således:

»§ **75 d.** Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og en boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens problemramte afdelinger i kommunen, jf. § 75 c, stk. 3. Der kan ansøges om salg til almene lejere af boligerne og salg af ledige boliger. Det er en forudsætning for godkendelse af salg af ledige boliger, at der samtidig godkendes salg af boligerne til lejerne.

Stk. 2. Ved ansøgning efter stk. 1 meddeler kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, i hvilket omfang boligorganisationens afdelinger er omfattet af salget, og i hvilket omfang der kan ske salg af ledige boliger. Boligorganisationen offentliggør salgets omfang. Efterfølgende ændringer af salgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 3. På baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i afdelingen kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale kriterier for, hvem der kan sælges til. Socialministeriet orienteres om de aftalte kriterier.

Stk. 4. Afdelingsmødet beslutter, om der kan ske salg af boliger, som er omfattet af godkendelsen efter stk. 1. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres. Afdelingsmødet godkender kriterier aftalt efter stk. 3 og efterfølgende ændringer heri.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i fællesskab ansøge om godkendelse efter stk. 1 af salg, der tidligere er godkendt efter §§ 75 a-c. Godkendelsen får virkning for salg, som gennemføres efter den første tilmeldingsperiode efter godkendelsen og for det første salg af en ledig bolig efter godkendelsen.

Stk. 6. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af salg efter denne bestemmelse.«

10. Efter § 75 d indsættes som ny overskrift:

»*Standsning af salg*«.

11. Efter § 75 e indsættes som ny overskrift:

»*Vilkår og salgets gennemførelse*«.

12. I § 75 f ændres »forsøg« til: »salg«.

13. I § 75 h, *stk. 1*, ændres »§ 75 a, stk. 3, eller § 75 b, stk. 4« til: »§ 75 a, stk. 3, § 75 b, stk. 4, eller § 75 d, stk. 4«.

14. Efter § 75 h udgår overskriften »*Salgets gennemførelse*«.

- 15.** I § 75 j, stk. 1, indsættes efter »2007«: », jf. dog stk. 2«.
- 16.** I § 75 j indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:
»Stk. 2. Stk. 1, sidste pkt., finder ikke anvendelse ved salg godkendt efter § 75 d, stk. 1.«
Stk. 2 bliver herefter stk. 3.
- 17.** I § 75 k, stk. 1, ændres »§ 75 c« til: »§§ 75 c og 75 d«.
- 18.** I § 75 k, stk. 1, nr. 3, indsættes efter »ophævelse«: », jf. dog stk. 6«.
- 19.** I § 75 k, stk. 5, indsættes efter »2007«: », jf. dog stk. 6«.
- 20.** I § 75 k indsættes som stk. 6:
»Stk. 6. Stk. 1, nr. 3, og stk. 5, finder ikke anvendelse ved salg af ledige boliger godkendt efter § 75 d, stk. 1.«
- 21.** I § 75 n, stk. 4, ændres »§ 75 j, stk. 2« til: »§ 75 j, stk. 3«.
- 22.** I § 75 s, stk. 5, indsættes efter »Landsbyggefonden«: », jf. dog stk. 6«.
- 23.** I § 75 s indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:
»Stk. 6. Ved salg efter § 75 d kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen og boligorganisationen godkende, at nettoprovenuet efter stk. 5 helt eller delvist ikke indbetales. Undtaget herfra er et bidrag til dækning af de i §§ 89 c, stk. 3-5, 96 l og 96 m nævnte udgifter. Det er en forudsætning, at boligorganisationen anvender det provenu, der ikke indbetales, til aktiviteter og initiativer i organisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende. Fonden kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter denne bestemmelse, inden kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ansøger om godkendelse efter § 75 d, stk. 1. Fonden sender kopi af sin afgørelse til socialministeren.«
Stk. 6 og 7 bliver herefter stk. 7 og 8.
- 24.** I § 75 u, stk. 2, ændres »forsøget« til: »salget«.
- 25.** § 78, stk. 4, affattes således:
»Stk. 4. Når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92, stk. 2, og § 92 a, kan fonden med socialministerens godkendelse optage lån til udligning af forskellen. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt.«
- 26.** I § 82, stk. 1, ændres »80 d« til: »80 e«.
- 27.** I § 82, stk. 4, ændres »80 a-d« til: »80 a-e«.
- 28.** I § 91, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.: »I 2006 kan den i 1. pkt. nævnte ramme dog forhøjes med 625 mio. kr., og mindst 100 mio. kr. af forhøjelsen anvendes til det i 2. pkt. nævnte formål.«
- 29.** Efter § 91 indsættes:
»§ 91 a. Landsbyggefonden kan i 2006 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en samlet ramme på 600 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en social og forebyggende indsats samt til lokal koordinering og evaluering i almene boligafdelinger, hvor der er konstateret

væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til 2007.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan i 2006 af de i stk. 1 nævnte midler give tilsagn om tilskud for indtil 200 mio. kr. til nedsættelse af huslejen i de i stk. 1 nævnte almene boligafdelinger. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvist bringe betaling af huslejetilskud til ophør. Ikke anvendte beløb kan overføres til 2007.

Stk. 3. Det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1 og 2, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Det er desuden en forudsætning, at der sker en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende. I særlige tilfælde kan Landsbyggefonden dog fravige disse krav.

Stk. 4. Det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge tilskud efter stk. 1 af, at kommunen medvirker til den sociale og forebyggende indsats.

Stk. 5. Landsbyggefonden orienterer løbende socialministeren om fordelingen af tilsagn om tilskud efter stk. 1 og 2. Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling og koordinering af den sociale og forebyggende indsats i almene boligområder, og sørger endvidere for, at der foretages en evaluering af den gennemførte indsats effekt i forhold til den almene sektor. Evalueringen indsendes til socialministeren.«

30. § 92, *stk. 2*, sidste pkt. affattes således: »Den i 1. pkt. nævnte ramme reguleres den 1. januar 2004 og den 1. januar 2005 med udviklingen i det summariske brancheopdelte lønindeks. Derefter reguleres rammen hvert år med udviklingen i lønindekset for den private sektor, første gang den 1. januar 2006.«

31. § 92 *a* affattes således:

»§ 92 **a**. Landsbyggefonden refunderer af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, staten 50 pct. af de samlede udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 og kapitel 9 a i 2005 og 2006. Landsbyggefonden refunderer herudover den del af statens udgifter til ydelsesstøtte, som årligt overstiger 1,3 mia. kr. i 2005 og 2006.

Stk. 2. Landsbyggefondens refusion fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Landsbyggefonden påbegynder for hvert tilsagnsår betalingen af refusion på det tidspunkt, hvor nutidsværdien af den resterende beregnede ydelsesstøtte svarer til fondens samlede refusion.«

32. I § 94 indsættes efter nr. 4 som nyt *nr. 5*:

»5) Afholdelse af udgifter til etablering af en landsdækkende internetbaseret boligportal inden for en ramme på 5 mio. kr., samt til drift heraf.«

33. § 96, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, og § 92, stk. 1, af, at der ansøges om socialministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a.«

34. I § 96 *m*, *stk. 1*, *nr. 5*, ændres »§ 75 s, stk. 6« til: »§ 75 s, stk. 7«.

35. I § 96 o indsættes efter »regler«: »om betingelserne for ikke at indbetale nettoprovenu og om anvendelse af nettoprovenu og fastsættelse af bidrag efter § 75 s, stk. 6,«.
36. I § 118 a ændres »2005« til: »2006«.
37. I § 129, stk. 1, ændres »det summariske brancheopdelte lønindeks« til: »lønindeks for den private sektor«.
38. I § 130, stk. 3, ændres »§§ 115 og 143 a-143 d« til: »§§ 115, 143 a og 143 c«.
39. I § 143 t, stk. 2, udgår »efter forhandling med socialministeren«.
40. § 150, 2. pkt., affattes således: »Fondens formål er yderligere at forestå eftersyn af byggeriet og bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet med henblik på at begrænse byggeskader og medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.«
41. I § 150 indsættes som stk. 2:
»Stk. 2. Socialministeren kan godkende, at fonden deltager i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet, herunder foretager kapitalindskud i selskaber.«
42. I § 160 indsættes efter »regler for de i«: »§ 150, 2. pkt.,«
43. I § 160 q ændres »og stk. 2« til: »og stk. 3«.
44. I § 170 ændres »og uddannelsesinstitutionernes ledelse« til: », uddannelsesinstitutionernes ledelse og andre parter med tilknytning til området efter ministerens nærmere bestemmelse«.
45. I § 171 ændres »samt sociale organisationer med tilknytning til området« til: »samt sociale organisationer og andre parter med tilknytning til området efter ministerens nærmere bestemmelse«.
46. § 184 a ophæves.
47. I § 185 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:
»Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan dog fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser om bygge- og anlægsarbejder i vinterperioden, der er udstedt i medfør af § 113, stk. 2, jf. § 103.«
Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovebekendtgørelse nr. 921 af 10. september 2004, som senest ændret ved § 37 i lov nr. 585 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 2, ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 2 og 3«.
2. § 85, stk. 1, nr. 1, affattes således:
»1) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning af ejendommen eller ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse medfører, at det lejede må fraflyttes.«
3. I § 85, stk. 1, indsættes efter nr. 1 som nyt nr. 2:

»2) Når udlejeren dokumenterer, at ombygning af ejendommen på anden måde end nævnt i nr. 1 medfører, at det lejede må fraflyttes.«

Nr. 2-5 bliver herefter til nr. 3-6.

4. I § 86 indsættes som nyt *stk. 1*:

»§ 86. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal opfylde kravene i stk. 5. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelse efter 1. pkt.«

Stk. 1-6 bliver herefter stk. 2-7.

5. I § 86, *stk. 1*, som bliver stk. 2, ændres »§ 85, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5« til: »§ 85, stk. 1, nr. 2, 3 eller 6«.

6. I § 86, *stk. 2*, som bliver stk. 3, ændres »§ 85, stk. 1, nr. 1« til: »§ 85, stk. 1, nr. 2«, og »genopførelse eller« udgår.

7. § 86, *stk. 3*, der bliver stk. 4, affattes således:

»*Stk. 4.* Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 2, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger i medfør af lov om almene boliger m.v., finder stk. 2 og 3 alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget til sådanne boliger.«

8. I § 86, *stk. 4*, som bliver stk. 5, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

§ 3

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 922 af 10. september 2004, som ændret ved 2 i lov nr. 371 af 24. maj 2005, § 54 i lov nr. 430 af 6. juni 2005, § 60 i lov nr. 431 af 6. juni 2005, § 37 i lov nr. 542 af 24. juni 2005 og § 5 i lov nr. 575 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 29, *stk. 1*, udgår: », af lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

§ 4

I lov nr. 1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer, som ændret ved § 6 i lov nr. 330 af 18. maj 2005, § 51 i lov nr. 430 af 6. juni 2005, § 56 i lov nr. 431 af 6. juni 2005 og § 36 i lov nr. 542 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 51, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*: »Socialministeren kan godkende, at fonden herudover deltager i aktiviteter, der har til formål at fremme kvalitet og effektivitet i bygningsfornyelse, herunder foretager kapitalindskud i selskaber.«

§ 5

I lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 111 af 19. februar 2004, som senest ændret ved § 58 i lov nr. 428 af 6. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 3, *stk. 1, nr. 6*, indsættes efter 3. *pkt.*: »Betingelserne i 1. *pkt.* er opfyldt, selvom en afdeling af boligorganisationen har skøde på og boligorganisationen udlejer ejendom til andet end boligformål,

hvis udlejningen sker gennem et skattepligtigt datterselskab. Ved udlejning til andet end boligformål, som er omfattet af boligorganisationens hovedformål eller som den 31. december 2005 er omfattet af § 6, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. er det dog ikke et krav, at udlejning sker gennem et skattepligtigt datterselskab.«

§ 6

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 887 af 20. september 2005, foretages følgende ændring:

1. I § 7 indsættes efter nr. 28 som nyt nummer:

»29) Tilskud til dækning af flytteudgifter efter § 63 c i lov om almene boliger m.v.«

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2006.

Stk. 2. § 1, nr. 31, træder dog i kraft den 30. december 2005.

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og formål

Der er igennem de seneste mange år sket en stigende social og etnisk opdeling af det danske samfund. I en række almene boligområder har dette medført en betydelig koncentration af ressourcetsvage personer med sociale problemer samt personer med anden etnisk baggrund end dansk. Det har en række uheldige konsekvenser for beboerne, der i vidt omfang isoleres i boligområderne, og som mangler mulighed for udveksling med det øvrige samfund. Specielt for indvandrere og flygtninge betyder det, at de afskæres fra nærkontakt med dansk sprog og kultur. Og det gælder ikke alene i selve boligområderne, men også i de lokale folkeskoler, daginstitutioner, fritidstilbud m.v.

Regeringen har allerede taget en række initiativer med sigte på at vende udviklingen i de truede boligområder. Først og fremmest er der skabt bedre muligheder for at opbygge en konkurrencedygtig boligkvalitet i det eksisterende byggeri med henblik på at gøre det attraktivt at bo i for en bredere kreds. I forlængelse af bolig-aftalen fra 2002 er det blandt andet gennemført, at Landsbyggefondens kan yde støtte til renovering og forbedring almene afdelinger inden for en ramme på 1,5 mia. kr. årligt i perioden 2003-2008. Endvidere blev der skabt mulighed for at yde tilskud til dækning af udgifter til beboerrådgivere i afdelinger med økonomiske eller andre problemer.

Hertil kommer at regeringen har gennemført en forsøgsordning med salg af almene boliger, som giver mulighed for at omdanne lejeboliger til ejerboliger i almene boligområder.

Endelig har regeringen gennemført ny model for udlejning og anvisning af almene boliger i boligområder med en særlig høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet. Modellen (kombineret udlejning), giver boligorganisationerne mulighed for at afvise udlejning til boligsøgende modtagere af kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse, som står på ventelisten. I tilknytning hertil blev desuden gennemført en forbedring af mulighederne for at etablere kommunal anvisningsret i private udlejningsboliger.

Men indsatsen standser ikke her. Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre har den 4. november 2005 indgået en ny boligaftale om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering.

Med aftalen sker der en væsentlig styrkelse af indsatsen for at vende udviklingen i de problemramte områder. Det er aftalt, at investeringsrammen til renovering forhøjes med 625 mio. kr. i 2006. Hertil kommer, at der i 2006 afsættes 600 mio. kr. til en social og forebyggende indsats i de problemramte områder. Af disse midler kan indtil 200 mio. kr. anvendes til målrettede huslejenedsættelser. Herudover er der aftalt en række initiativer, der har til formål at skabe en mere varieret beboersammensætning ved at stimulere salget af alme-

ne boliger og fremme fraflytning, samt initiativer, der har til formål at skabe større åbenhed i udsatte boligområder, herunder ved nedrivning, ved modernisering af sideaktivitetsreglerne, ved at fremme af etablering af erhverv, samt ved etablering af en boligportal.

Der er fortsat behov for byggeri af almene boliger. Boligaftalen viderefører derfor den grundlæggende linie fra aftalen fra 2002, hvorefter Landsbyggefondens midler i overensstemmelse med fondens formålsparagraf anvendes med henblik på at øge selvfinansieringen af den almene sektor, herunder medfinansiere nybyggeriet. Det indgår derfor i aftalen, at Landsbyggefondens refusion af en del af den statslige ydelsesstøtte til nybyggeriet fortsætter i 2005 og 2006.

I de kommende år vil der blive indbetalt betydelige beløb til den almene sektors fonde. Formålet med disse midler har været og er fortsat at øge den almene boligsektors selvfinansiering af nybyggeri og reovering af det eksisterende byggeri. Aftalepartierne er derfor enige om at gennemføre et udredningsarbejde med henblik på at skabe et godt grundlag for at styrke selvfinansieringen, herunder at analysere mulighederne for at føre den almene sektor helt eller delvist over i en mere økonomisk selvberende konstruktion. Der er derfor enighed om i første omgang at indgå en aftale om anvendelsen af den almene sektors midler frem til 2006. På baggrund af udredningsarbejdets analyser drøfter aftalepartierne igen i 2006 den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget udmønter boligaftalen af 4. november 2005 og indeholder følgende hovedelementer:

1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
3. Fortsat reovering
4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger
6. Fremme af fraflytning
7. Udlejning til erhverv
8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet
9. Andre mindre ændringer

Ad 1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri

Den almene sektor vil fortsat i årene fremover opsamle betydelige midler, som på nuværende tidspunkt kun delvist er disponeret eller bundet af aftaler. Midlerne stammer primært fra fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiseringen af lån, og halvdelen heraf opsamles i de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde, mens den anden halvdel indbetales centralt til Landsbyggefondens. Det har helt fra begyndelsen af den almene sektors historie været hensigten, at disse midler skulle anvendes til at øge selvfinansieringen af nybyggeri, reovering og andre foranstaltninger i sektoren.

Sektorens samlede årlige indtægter som følge af udamortiseringen af lån udgjorde i 2004 184 mio. kr. og vil stige til ca. 1,5 mia. kr. i 2010 og knap 3 mia. kr. i 2020 (faste 2005-priser). Landsbyggefondens har i perioden 2002-2004 finansieret en del af nybyggeriet svarende til den statslige merudgift til det almene byggeri som følge af nedsættelsen af den kommunale grundkapital.

Den gældende medfinansieringsordning er tilrettelagt som en refusionsordning, hvor Landsbyggefondens bidrag er variabelt afhængig af prisudviklingen og byggeomfanget i det enkelte år. Landsbyggefondens bidrag udgjorde henholdsvis 68 pct., 55 pct. og 53 pct. af de samlede udgifter til ydelsesstøtte i årene 2002-04.

Der foreslås en model, hvor Landsbyggefondens refunderer staten 50 pct. af den samlede ydelsesstøtte til nybyggeri, hvortil der meddeles tilsagn i 2005 og 2006. Det foreslås dog, at der indføres et loft over statens

andel af ydelsesstøtten, således at statens udgift til ydelsesstøtte højst kan udgøre 1,3 mia. kr. i hvert af årene 2005 og 2006. Hvis Landsbyggefondens samlede refusion i årene 2005 og 2006 forventes at ville overstige 2,1 mia. kr., indkaldes aftalepartierne til en drøftelse. I tilsagnsgrundlaget indgår foruden tilsagn efter almenboliglovens § 115, tilsagn til selvejende ungdomsboliger efter § 117 og tilsagn til selvejende ældreboliginstitutioner efter kapitel 9 a.

Endelig foreslås, at Landsbyggefondens refusion fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår på baggrund af nutidsværdien af ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af refusionen på det tidspunkt, hvor staten har betalt sin andel af nutidsværdien af den samlede ydelsesstøtte.

Det skønnes, at Landsbyggefondens refusion vil udgøre 835 mio. kr. i 2005 og 1.235 mio. kr. i 2006.

Ad 2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006

Grundkapitalen har siden 15. juni 2001 været midlertidigt nedsat til 7 pct. af anskaffelsessummen. Efter de gældende regler ophører nedsættelsen med udgangen af 2005.

Som led i kommuneaftalen for 2006 blev det aftalt, at regeringen skulle søge tilslutning til, at den (amts)kommunale grundkapital i forbindelse med etablering af nyt alment byggeri i 2006 nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen, samt at realkreditbelåningen og dermed den statslige ydelsesstøtte tilsvarende forøges.

På den baggrund foreslås nedsættelsen forlænget til og med 2006, således at den udgør 7 pct. af anskaffelsessummen. Realkreditbelåningen øges tilsvarende. Huslejen vil ikke blive påvirket af ændringen, idet ydelsesstøtten tilsvarende forøges, så den dækker den øgede betaling på realkreditlånet.

Ad 3. Fortsat renovering

En række almene boligafdelinger er utidssvarende med små lejligheder og utilstrækkelig tilgængelighed. Hertil kommer behov for renovering af klimaskærm samt opgradering af friarealer m.v. Afdelingernes fysiske tilstand er en væsentlig parameter for afdelingernes konkurrencedygtighed på boligmarkedet og dermed for mulighederne for at tiltrække mere ressourcestærke beboere. I nogle af disse afdelinger er der risiko for, at der igangsættes en negativ spiral med en stigende koncentration af ressourcetsvage beboere. Skal den negative spiral brydes, er det nødvendigt med investeringer i renovering m.v., som en række afdelinger ikke selv vil kunne finansiere over huslejen.

Landsbyggefonden kan efter de gældende regler yde støtte til renovering og forbedring i nedslidte almene afdelinger inden for en ramme på 1.500 mio. kr. årligt i perioden 2003-2008. Heraf skal mindst 50 mio. kr. anvendes til at yde støtte til forbedringer rettet mod handicappede og tilgængelighed i almene boliger. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at lejerne selv i størst muligt omfang betaler for de gennemførte arbejder, samt at boligorganisationerne bidrager med midler fra trækningssretten samt fra egenkapitalen i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt.

Landsbyggefonden har pr. 1. januar 2005 givet tilsagn for godt 3 mia. kr., hvoraf 126 mio. kr. er gået til handicapforanstaltninger. De samlede midler er fordelt på 22.296 boliger og 123 afdelinger.

Den resterende investeringsramme i perioden 2005-2008 på 6 mia. kr. er på indeværende tidspunkt fuldt ud disponeret, idet der er meddelt foreløbigt tilsagn til de enkelte boligafdelinger. Det foreslås derfor, at investeringsrammen øges med 625 mio. kr. i 2006. Det foreslås desuden, at mindst 100 mio. kr. af forøgelsen skal anvendes til forbedringer rettet mod handicappede og tilgængelighed.

Samtidig vil den gældende praksis for godkendelse af nedrivning af almene boliger blive lempet, således at der i meget begrænset omfang kan gives tilladelse til nedrivning, hvor denne kan bidrage til et samlet løft af området. Nedrivning skal fortsat besluttes af boligorganisationen og godkendes af kommunalbestyrelsen og socialministeren.

Ad 4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger

Der er en tendens til en forstærket social og geografisk opsplitning af samfundet, som medfører en koncentration af de svage grupper i dele af det almene byggeri. Disse boligområder er præget af bl.a. lav tilknytning til arbejdsmarkedet og det omgivende samfund, dårlig integration, øget kriminalitet og en særlig risiko for børn og unge, som fastholdes i en negativ spiral. For at vende denne udvikling og kunne tiltrække en bredere kreds af boligsøgende er det nødvendigt med en både langsigtet og bredspektret indsats, som sætter forebyggende ind over for de sociale og andre problemer, der er i områderne, som giver mulighed for nedsettelse af huslejen, hvor det er nødvendigt, som er lokalt koordineret og som indgår i en helhedsplan.

Det foreslås derfor, at der i Landsbyggefonden afsættes en samlet ramme til en social og forebyggende indsats på i alt 600 mio. kr. i 2006. Af denne ramme kan indtil 200 mio. kr. i alt anvendes til en målrettet nedsettelse af huslejen i problemramte områder. De nærmere retningslinier for huslejetilskudsordningen vil af socialministeren blive fastsat i en bekendtgørelse.

Med hensyn til den sociale og forebyggende indsats foreslås det, at Landsbyggefonden kan yde tilskud til et bredt spektrum af initiativer og aktiviteter, der kan medvirke til at stimulere og igangsætte en positiv udvikling i problemramte boligområder eller har et forebyggende sigte.

Der kan således ydes tilskud til sociale og forebyggende aktiviteter og initiativer i problemramte boligområder, som er omfattet af en helhedsplan, til lokal koordinering eventuelt i et område sekretariat og til både lokal og landsdækkende evaluering og erfaringsopsamling.

Det foreslås tillige, at fonden kan fravige disse krav, hvis det er hensigtsmæssigt, f.eks. hvor der er tale om tilskud til isolerede forebyggende aktiviteter eller initiativer i mindre problemramte afdelinger.

Endelig foreslås det, at Landsbyggefonden kan afholde udgifter til etablering og drift af en landsdækkende boligportal. Som boligsøgende har man ikke i dag mulighed for at søge oplysninger om landets almene boliger ét centralt sted, hvor man kan få oplyst ventetid, særlige fortrinsrettigheder for bestemte grupper m.v. Det har i nogle tilfælde vist sig, at de boligsøgende ikke har været opmærksomme på de særlige muligheder for at få en bolig i almene boligafdelinger, herunder i de problemramte områder. Det er derfor vigtigt at fremme kendskabet og øge tilgængeligheden til de almene boligtilbud, således at mulighederne for en hurtigere genopretning af beboersammensætningen styrkes.

Ad 5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger

Blandede ejerformer er et afgørende element i indsatsen mod ghettoisering, som kan medvirke til en hurtigere genopretning af beboersammensætningen i de problemramte boligområder og styrke en forebyggende indsats i andre områder. Med forsøgsordningen vedr. salg af almene boliger, som trådte i kraft den 1. januar 2005, blev der skabt mulighed for, at der relativt hurtigt ville kunne ske en ændring af beboersammensætningen i de problemramte områder.

Med henblik på at stimulere salget i de problemramte afdelinger foreslås en ny permanent salgsordning. Der fastsættes således ingen tidsmæssige grænser for, hvornår en ansøgning skal foreligge.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal være enige om at ansøge om godkendelse af salg efter de nye regler. Salget skal endvidere godkendes af lejerne på et afdelingsmøde.

Boligorganisationen og kommunen kan på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i afdelingen fastsætte kriterier for, hvilke grupper der kan sælges til, således at der er mulighed for at sikre, at der ikke gennem salget sker en yderligere cementering af beboersammensætningen. Dette gælder både ved salg til lejerne og ved salg af ledige boliger. Den berettigede personkreds kan bl.a. afgrænses til beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller til beboere med en årsindkomst over et vist niveau. Ordningen er frivillig, således at det er op til de lokale parter i fællesskab og på baggrund af de konkrete forhold i afdelingen at vurdere, om der herigennem kan fremmes en mere varieret beboersammensætning. Boligorganisationen og kommunen må fastsætte rimelige og afbalancerede kriterier, ligesom der naturligvis ikke må ske diskrimination efter etnisk herkomst.

Provenuet ved salg i problemramte afdelinger kan helt eller delvist anvendes i boligorganisationens afdelinger i området, idet provenuet øremærkes til aktiviteter i området. Det vil være en betingelse for, at prove-

nuet kan anvendes i området, at boligorganisationen anvender midlerne til aktiviteter og initiativer, der indgår i en godkendt helhedsplan for området.

Endelig foreslås der skabt bedre muligheder for at sælge ledige boliger i problemramte afdelinger. For at fremme salget af ledige boliger i disse afdelinger foreslås, at alle boliger, der bliver ledige, skal kunne sælges til 3. mand, ligesom det foreslås, at de skal kunne sættes til salg uden forsøg på genudlejning.

Disse nye regler vil alene få virkning for problemramte afdelinger, hvor de supplerer den gældende forsøgsordnings regler. Dette betyder bl.a., at der skal ske salg til markedsprisen, at lejerne vil have krav på det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købsprisen, og at den del af provenuet, som ikke anvendes i området, vil skulle indbetales til Landsbyggefonden, der herefter overfører beløbet til provenufonden.

De gældende regler om forsøgsordningen vil i øvrigt fortsat skulle gælde uden ændringer, hvilket indebærer, at det fortsat vil være muligt at søge om forsøgsgodkendelse efter den gældende ordning, ligesom de forsøg, der allerede er godkendt, vil fortsætte på dette grundlag.

Ad 6. Fremme af fraflytning

I en række almene boligafdelinger kan der være et særligt behov for at ændre beboersammensætningen, f.eks. som led i en helhedsorienteret indsats eller som følge af en ringe fraflytning. Reglerne om kombineret udlejning giver kommunerne mulighed for at bremse tilgangen af ressourcetsvage husstande til de mest udsatte boligområder. Der findes derimod ikke mulighed for mere direkte gennem fraflytning at reducere andelen af ressourcetsvage i en almen boligafdeling for derved at skabe bedre grobund for integrationen.

Der foreslås derfor en række initiativer til fremme af fraflytning for herved at få et bedre og mere velfungerende boligområde med en mere varieret beboersammensætning.

Tilskud til flytteudgifter

Med henblik på at stimulere fraflytning i almene boligafdelinger, hvor der skønnes at være et særligt behov for at ændre beboersammensætningen, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en sådan almen boligafdeling. Det er en forudsætning for tilskuddet, at lejeren flytter til en anden bolig i kommunen. Der vil således ikke kunne ydes tilskud til flytninger over kommunegrænsen.

Ordnningen foreslås gennemført som en frivillig ordning for både kommuner og beboere, som i videst muligt omfang kan tilpasses lokale behov i kommunen. Kommunen kan således fastsætte de nærmere vilkår for tilskuddet, herunder hvilke afdelinger eller dele af afdelinger, der er omfattet af muligheden for tilskud. Dermed sikres en fleksibilitet for den enkelte kommune til at anvende ordningen, hvor det - også af forebyggende hensyn - skønnes nødvendigt eventuelt i kombination med kommunal anvisning og fleksibel udlejning.

Ligeledes får kommunen adgang til at afgrænse den berettigede personkreds lokalt. Personkredsen kan f.eks. afgrænses til beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller til beboere med en årsindkomst under et vist niveau. Kommunernes egeninteresse i at begrænse udgifterne vil sikre, at den enkelte kommune målretter tilskuddet efter det lokale behov, herunder at tilskud ydes til lejere, der flytter til en bolig i et mere velfungerende område.

Kommunen fastsætter tilskuddets størrelse og udbetaling, idet tilskuddets størrelse dog foreslås baseret på de gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen for at lette administrationen af ordningen.

Endelig foreslås det, at tilskuddet til flytteudgifter skal være skattefrit for modtageren.

Kommunal anvisning m.v.

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 59, stk. 1, har kommunerne mulighed for at anvise boligsøgende til en almen familiebolig på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, der anvises til. Derimod er der ikke i dag mulighed for at bruge anvisningsretten til at stimulere fraflytning i en afdeling.

Det foreslås at udvide anvisningsretten, så kommunerne kan give et frivilligt tilbud om anvisning af en alternativ bolig til personer, som bor i en afdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytningen. I sådanne

afdelinger får kommunen mulighed for at styrke beboersammensætningen ved f.eks. at tilbyde nuværende mere ressourcetsvage beboere en bolig i en anden afdeling i kommunen. Den nye anvisningsmulighed kan også være relevant i forbindelse med salg af almene boliger eller i forbindelse med omdannelse af boliger til erhverv eller ved nedrivning.

Ligeledes kan det være relevant for kommunen og boligorganisationen at aftale fleksible udlejningsregler efter almenboliglovens § 60 af hensyn til at stimulere fraflytning i en afdeling - dvs. aftale, at der er fortrinnsret til ledige boliger i en anden blok i afdelingen eller i en anden afdeling eller boligorganisation til disse grupper af beboere. En sådan aftale kan kombineres med flyttehjælp.

Opsigelse m.v.

For at kommunen og boligorganisationen kan gennemføre en helhedsorienteret indsats f.eks. omfattende nedrivning, ombygning af boliger til erhverv og salg af almene boliger, kan det være nødvendigt at sikre, at boligorganisationen i visse tilfælde har mulighed for at opsiges lejerne.

Ved ombygning til erhverv er det nødvendigt, at boligorganisationen kan få frigjort de pågældende boliger. Det foreslås derfor at indføre en hjemmel til opsigelse ved ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse.

Da de gældende regler om udlejerens pligt til at anvise lederen en erstatningsbolig i forbindelse med nedrivning og ombygning kun under visse omstændigheder sikrer lederen ret til en erstatningsbolig, foreslås endvidere, at udlejerens pligt til at anvise den opsagte lejer en anden bolig.

Ad 7. Udlejning til erhverv

Regeringen lægger vægt på at skabe mere åbenhed, liv og variation især i de store og ensidige almene boligområder. Udlejning af arealer til butikker og andre former for erhverv, uddannelsesinstitutioner, idræt, kultur, m.v. kan bryde ensformigheden og styrke mulighederne for integration og kontakt til det omgivende samfund. Samtidig styrkes iværksætter og beskæftigelsesmuligheder i boligområderne.

Derfor foreslås det, at almene boligorganisationer igen får mulighed for at udleje lokaler til erhvervsmæssige formål.

Efter gældende regler kan en afdeling af en almen boligorganisation have skøde på erhvervsarealer, som er etableret før den 1. januar 1992. Siden 1. januar 1992 har der kun kunnet etableres erhverv eller ske udvidelse af eksisterende erhverv i almene boligområder, hvis arealet matrikuleres som en selvstændig ejendom eller ejerlejlighedsopdeles og sælges til en privat ejer. Erhvervsudlejning, som er tilladt efter gældende regler, fortsætter uændret og vil fortsat være omfattet af skattefriheden uden krav om etablering af et skattepligtigt selskab.

Efter gældende regler i selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, er almene boligorganisationer undtaget fra skat, når indtægterne (bortset fra normal forrentning af indskudskapital) udelukkende anvendes til fremme af alment boligbyggeri eller lignende af socialministeren godkendt formål.

En boligorganisations kerneaktivitet er omfattet af skattefriheden i selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6. Herudover kan der være andre aktiviteter, som har en naturlig og tæt tilknytning til boligerne og administrationen af disse, som også kan rummes inden for skattefriheden.

Selvom udlejning af lokaler til erhverv sker af sociale hensyn og er et led i regeringens indsats mod ghettoisering, er aktiviteten samtidig af kommerciel karakter, da udleje til erhverv sker i konkurrence med andre udlejere af erhvervslejemål. Efter de gældende regler vil det derfor være en konsekvens af udlejning til erhverv, at boligorganisationen risikerer at miste skattefriheden. Det foreslås derfor at indføre en bestemmelse, hvorefter de almene boligorganisationer kan udøve erhvervsudlejning gennem et skattepligtigt selskab uden at boligorganisationerne derved mister deres skattefrihed. De nærmere betingelser for boligorganisationernes erhvervsudlejning gennem et selskab bliver fastsat ved en ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

I forlængelse af den nye mulighed for udlejning til erhverv vil socialministeren gennemføre en undersøgelse af barrierer for etablering af erhverv, offentlige institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner, kulturinstitutioner m.v. samt private servicefunktioner i problemramte almene boligområder. I forlængelse af under-

søgelsen vil der blive udarbejdet et initiativkatalog, som indeholder konkrete initiativer med henblik på at håndtere de givne barrierer, så det sikres, at den nye mulighed i praksis kan anvendes optimalt.

Der vil endvidere blive taget initiativ til en generel modernisering og ajourføring af sideaktivitetsreglerne. En modernisering af disse regler vil bl.a. kunne bidrage til en større åbenhed i de almene boligområder, f.eks. ved at åbne mulighed for, at boligorganisationerne kan iværksætte aktiviteter, der retter sig bredere end blot mod beboerne i det almene boligområde. Dette vil ikke mindst i de problemramte boligområder kunne bidrage til en positiv udvikling i de almene boligafdelingers samspil med nabobebyggelserne.

Ad 8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet

Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse har gennem en årrække spillet en særdeles væsentlig rolle i bestræbelserne på at højne kvaliteten i det støttede byggeri og bygningsfornyelsen med en kraftig reduktion i omfanget af byggeskader til følge.

Med henblik på yderligere at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet foreslås det, at byggeskadefondene udover deres arbejde med eftersyn, skadedækning og formidling får mulighed for efter godkendelse fra socialministeren at deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme kvaliteten og effektiviteten i det støttede byggeri og bygningsfornyelsen, herunder foretage kapitalindskud i selskaber. Det er hensigten at anlægge en restriktiv praksis for godkendelse, hvor der lægges vægt på ordningens formål og tilrettelæggelse, herunder udsigten til økonomiske besparelser ved færre byggeskader, samt indskuddets størrelse.

Som eksempel på en aktivitet, som vil kunne godkendes, kan nævnes fondenes medvirken i en klassifikationsordning vedr. undertage. Ordningen har til hensigt at sikre information om det bedste valg i projekteringsfasen og samtidig sikre information om korrekt brug af produkterne i udførelsesfasen.

Endvidere foreslås det særligt for Byggeskadefonden for nybyggeri at give fonden mulighed for at bidrage til en bredere formidling vedrørende såvel byggeprocessen som produktet (det færdige byggeri) med henblik på at begrænse byggeskader og i det hele taget medvirke til at fremme det støttede byggeris kvalitet og effektivitet.

Forslaget skal ses som led i regeringens hensigt om at indføre et nøgletalssystem for det almene byggeri, hvorefter der bl.a. stilles krav til den almene bygherre om indsamling og registrering af data til beregning af nøgletal, som beskriver processen i byggesagen med vægt på entreprenørernes ydelser og samarbejde med bygherren.

Formålet med nøgletalssystemet er at give de almene bygherrer bedre mulighed for at udvælge de bedste entreprenører. Systemet skal desuden give bygherrerne mulighed for i højere grad at sammenligne sig med hinanden i forhold til såvel byggeprocessen som produktet. Endelig skal nøgletallene give kommunerne et bedre grundlag for at vælge den mest effektive bygherre til et byggeprojekt. Ændringen giver Byggeskadefonden mulighed for at spille en rolle i formidlingen af nøgletallene.

Ad 9. Andre mindre ændringer

Der foreslås desuden følgende mindre ændringer:

- at bestyrelsen for en selvejende almen ungdomsboliginstitution kan bestå af et lige antal medlemmer – ligesom det er tilfældet i eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner,
- at regulering af tilskud til beboerrådgiverordninger fremover sker med udviklingen i lønindeks for den private sektor,
- at bestemmelserne om Ungdomsboligrådets og Ældreboligrådets sammensætning ændres, således at også andre parter end de i loven direkte nævnte vil kunne indgå,
- at adgangen til at fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser vedrørende bygge- og anlægsvirksomhed i vinterperioden overføres til økonomi- og erhvervsministeren, der er ressortminister for byggelovgivningen, og som har adgang til at fastsætte regler om vinterbyggeri, og
- at der i boligreguleringsloven foretages en konsekvensrettelse som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Hertil kommer enkelte redaktionelle ændringer.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har økonomiske konsekvenser for det offentlige som følge af forslagene vedr.

- Landsbyggefondens refusion af en del af statens udgifter til ydelsesstøtte til det almene nybyggeri
- Nedsættelsen af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. i 2006.
- Huslejetilskud

De øvrige forslag, herunder forslagene om en forøgelse af Landsbyggefondens renoveringsramme, afsætning af midler i Landsbyggefonden til en social og forebyggende indsats og skattefrihed ved udlejning til erhverv vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det samme gælder forslaget om at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet i form af en ændring af Byggeskadefondens formålsbestemmelse.

Forslaget om, at Landsbyggefonden refunderer 50 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn i 2005 og 2006, medfører mindreudgifter for staten.

Den statslige mindreudgift opgjort som nutidsværdi skønnes at udgøre 835 mio. kr. i 2005 og 1.235 mio. kr. i 2006. Det er ved opgørelsen forudsat, at der meddeles tilsagn til 5.450 almene boliger i 2005 og til 6.800 boliger i 2006. Heri indgår et forventet merbyggeri af ældreboliger i de kommende år. Den endelige mindreudgift kan først opgøres ved udgangen af de enkelte tilsagnsår.

Den foreslåede nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006 indebærer dels merudgifter for det offentlige på grund af det forudsatte øgede almene boligbyggeri, og dels en ændret udgiftsfordeling mellem stat og kommuner.

Nedsættelsen af det kommunale grundkapitalindskud ventes at medføre en stigning i det samlede almene byggeri svarende til 300 almene familieboliger. Isoleret set øger det de offentlige udgifter til grundkapitalindskud og ydelsesstøtte med 138 mio. kr.

Nedsættelsen medfører samtidig en ændret fordeling af de offentlige udgifter, idet de statslige udgifter til ydelsesstøtte øges, mens kommunerne får tilsvarende mindreudgifter til grundkapital. Som led i kommuneaftalen reduceres det kommunale bloktilskud ikke med denne mindreudgift.

Opgjort som nutidsværdi udgør den samlede statslige merudgift 588 mio. kr., hvoraf 121 mio. kr. kan henføres til den øgede aktivitet. Den kommunale mindreudgift udgør 450 mio. kr., heri indregnet en merudgift på 27 mio. kr. på grund af den øgede aktivitet.

Forslaget om huslejetilskud vil medføre mindreudgifter til individuel boligstøtte. De statslige mindreudgifter skønnes at udgøre 2 mio. kr. i 2006 og 4 mio. kr. årligt i 2007-2009. De kommunale mindreudgifter skønnes at udgøre 1 mio. kr. i 2006 og 3 mio. kr. årligt i 2007-2009.

Den foreslåede mulighed for salg af almene boliger i problemramte områder skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg i størrelsesordenen 100 boliger i 2007 og 200 boliger årligt i 2008 og derefter. Da der antagelig i vid udstrækning vil blive tale om salg af boliger opført før 1980, hvor den offentlige støtte i det væsentlige er aftrappet, vurderes det skønnede salg ikke vil have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget indebærer, at kommunerne får mulighed for at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der er et særligt behov for at ændre beboersammensætningen. Det er frivilligt for kommunerne, om de vil etablere sådanne ordninger. Der er således ikke med forslaget tilsigtet merudgifter for kommunerne.

Forslaget om skattefrihed for tilskud til flytteudgifter skønnes kun at have yderst begrænsede provenumæssige konsekvenser.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af nedenstående tabel 1.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne

(Mio. kr., 2006-prisniveau)	2005 ¹⁾	2006	2007	2008	2009
-----------------------------	--------------------	------	------	------	------

Refusion af ydelsesstøtte ²⁾	-835	-1.235	-	-	-
Nedsættelse af grundkapital	-	138	-	-	-
Individuel boligstøtte		-3	-7	-7	-7
I alt	-835	-1.100	-7	-7	-7
- heraf staten	-835	-649	-4	-4	-4
- heraf kommunerne	0	-451	-3	-3	-3

Anm: En negativ værdi angiver en mindreudgift

- 1) Anført i 2005-priser
- 2) Anført som nutidsværdi

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter, idet det dog allerede med kommuneaftalen for 2006 er aftalt, at kommunerne ikke skal kompensere mindreudgiften som følge af nedsættelsen af det kommunale grundkapitalindskud.

Forslagene om refusion af statens udgifter til nybyggeri, yderligere midler til renovering og midler til en social og forebyggende indsats, herunder til huslejenedsættelse, i problemramte områder har økonomiske konsekvenser for Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Landsdispositionsfondens vil med de nuværende forpligtelser inkl. renoveringsrammen på 1.500 mio. kr. årligt frem til 2008 have årlige underskud frem til og med 2013, som må finansieres ved låneoptagelse.

Lovforslaget indebærer, at der i en periode kan ydes statsgaranti til lån optaget af Landsbyggefonden til finansiering af de foreslåede aktiviteter. Den statslige garanti er under de aktuelle forudsætninger vedrørende rente, inflation, tilsagnsomfang og gennemsnitlige anskaffelsessummer beregnet til ca. 3.500 mio. kr. Det skønnes, at det garanterede lån vil kunne afvikles inden udgangen af 2022.

Landsdispositionsfondens udgifter udgør med de nuværende forpligtelser ca. 800 mio. kr. i 2005. I de kommende år vil udgifterne være stigende især som følge af øgede udgifter til refusion af ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn i perioden 2002-2004 og til ydelsesstøtte til renoveringsarbejder. Udgifterne skønnes at nå et maksimum i 2011 på ca. 1.400 mio. kr. (2006-priser). Derefter vil fondens udgifter være faldende som følge af aftrapning af de fleste af de aktuelle udgiftsforpligtelser.

Landsdispositionsfondens indtægter udgør ca. 500 mio. kr. i 2005. De årlige indtægter vil stige i takt med udamorteringen af lån i de almene boligafdelinger og vil nå op på knap 1.100 mio. kr. i 2010 og ca. 1.800 mio. kr. i 2020 (2006-priser).

Den foreslåede nedsættelse af grundkapitalen og den foreslåede udvidelse af Landsbyggefondens mulighed for at yde støtte til forbedringer m.v. vil øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren. Da der går nogen tid med planlægning og projektering af investeringerne, forventes der dog ikke at være nogen nævneværdig påvirkning af aktiviteten før 2007. Forslaget vurderes under de aktuelle forventninger ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vil blive forelagt for Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervsregulering med henblik på en vurdering af, om forslaget indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfundsniveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at der bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vil have positive miljømæssige konsekvenser, idet en del af den foreslåede investeringsramme kan anvendes til miljøforbedrende foranstaltninger.

Forhold til EU-retten

Det vurderes, at de foreslåede ændringer er i overensstemmelse med EU-retten.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter på 835 mio. kr. i 2005 og 649 mio. kr. i 2006, 4 mio. kr. i 2007, 4 mio. kr. i 2008 og 4 mio. kr. i 2009, samt kommunale mindreudgifter på 451 mio. kr. i 2006, 3 mio. kr. i 2007, 3 mio. kr. i 2008 og 3 mio. kr. i 2009	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Investeringer i miljøforbedrende foranstaltninger	Ingen
Forholdet til EU-retten	De foreslåede ændringer vurderes at være i overensstemmelse med EU-retten	

Høring

Et udkast til dette lovforslag har været i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Amtsrådsforeningen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byfornyelsesrådet, Byggematerialeindustrien, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggesocietetets Byfornyelsesudvalg, By og Bolig, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Skatteborgerforening, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Erhvervs- og

Selskabsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forvaltningshøjskolen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, IC Byfornyelse, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Integrationsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Kulturarvstyrelsen, Københavns Kommune, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Danske Arkitektvirksomheder, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SKAT, Skattechefforeningen, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Sundhedskartellet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestyrelsen i selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som etableres efter almenboliglovens § 115, stk. 5, skal efter gældende regler sammensættes ligeligt af repræsentanter for kommunalbestyrelsen, beboere og ledelserne for de lokale uddannelsesinstitutioner. Denne sammensætning svarer til bestyrelsessammensætningen i selvejende ungdomsboliginstitutioner, der er etableret efter den tidligere boligbyggerilov, hvor antallet af bestyrelsesmedlemmer er fastsat til enten 3 eller 6 medlemmer. Som følge af en henvisning til almenboliglovens § 33, stk. 2, kan bestyrelsen i en selvejende almen ungdomsboliginstitution imidlertid kun bestå af et ulige antal medlemmer. Forslaget indebærer, at bestyrelsen tillige kan sammensættes med et lige antal medlemmer (6).

Til nr. 2

Efter gældende regler i almenboliglovens § 59, stk. 1, har kommunerne mulighed for at anvise boligsøgende til en almen familiebolig på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, der anvises til. Dette gælder ligeledes for den forhøjede anvisningsret i § 59, stk. 2, og ved anvisning af almene ungdomsboliger efter § 59, stk. 3. De gældende regler giver således ikke kommunen mulighed for at bruge anvisningsretten til at stimulere fraflytning i en afdeling.

Det foreslås at udvide anvisningsretten, så kommunerne kan give et tilbud om anvisning af en anden bolig til personer, som bor i en afdeling, hvor der af en eller anden grund er behov for at stimulere fraflytningen. I sådanne afdelinger får kommunen mulighed for at styrke beboersammensætningen ved f.eks. at tilbyde nuværende mere ressourcetsvage beboere en bolig i en anden afdeling i kommunen. Den nye anvisningsmulighed kan også være relevant i forbindelse med salg af almene boliger eller i forbindelse med omdannelse af boliger til erhverv eller ved nedrivning.

Muligheden kan også anvendes i forbindelse med omdannelse af boliger til erhverv eller ved nedrivning, hvor kommunen f.eks. kan give et tilbud til beboerne om anvisning af en anden bolig. Det vil herunder være muligt for kommunen at anvise en anden bolig i samme afdeling. Muligheden kan endvidere anvendes i afdelinger med lav fraflytning, f.eks. kombineret med udlejning af de ledige boliger efter fleksibel udlejning eller salg af almene boliger, således at mulighederne for at styrke beboersammensætningen øges.

Muligheden kan kombineres med et tilbud om flyttehjælp, jf. forslaget § 1, nr. 3.

Til nr. 3

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling, hvor der skønnes at være behov for at stimulere fraflytningen (flyttehjælp).

Flyttehjælpen foreslås gennemført som en frivillig ordning for både kommuner og beboere, som i videst muligt omfang kan tilpasses lokale behov i kommunen. Det er frivilligt for den enkelte kommune, om den vil anvende ordningen. Samtidigt er det frivilligt for den enkelte lejer, om denne vil tage imod tilbuddet. Det er en forudsætning for tilskuddet, at lejeren flytter til en anden bolig i kommunen. Kommunen kan således ikke yde flyttehjælp til en flytning over kommunegrænsen.

Det foreslås, at det er op til kommunen selv at fastsætte de nærmere vilkår for tilskuddet, herunder hvilke afdelinger eller dele af afdelinger, der er omfattet af muligheden for tilskud. Dermed sikres en fleksibilitet for den enkelte kommune til at anvende ordningen, hvor det - også af forebyggende hensyn - skønnes nødvendigt eventuelt i kombination med kommunal anvisning og fleksibel udlejning.

Det foreslås endvidere, at kommunen gives adgang til at afgrænse den berettigede personkreds lokalt. Kommunen kan herefter fastlægge kriterier for flyttehjælp, så ordningen kan anvendes som et generelt tilbud til lejere, som bor i en almen boligafdeling, hvor der skønnes at være et særligt behov for at stimulere fraflytning. Den berettigede personkreds kan f.eks. afgrænses til beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller til beboere med en årsindkomst under et vist niveau. Kommunens forvaltning vil være underlagt almindelige forvaltningsretlige principper, herunder krav om ligebehandling og saglighed.

Kommunen kan anvende flyttehjælp som led i en målrettet indsats for at genoprette beboersammensætningen i en problemramt afdeling ved at give den mindst ressourcestærke del af lejerne incitament til at fraflytte området. Kommunen kan herefter kombinere flyttehjælpen med et tilbud til lejerne om en anden bolig i kommunen gennem den kommunale anvisningsret. Kommunen kan tidsbegrænse tilbuddet i f.eks. 1 eller 2 år, eller begrænse tilbuddet til f.eks. de første 20 fraflytninger. Dette kan evt. kombineres med en aftale om fleksibel udlejning, hvor der samtidig gives fortrinsret til ledige boliger i afdelingen til mere ressourcestærke indflyttere.

Kommunen kan også anvende flyttehjælp i kombination med salg af almene boliger, hvor der vil kunne gives et frivilligt tilbud om tilskud til flytteudgifter til lejere, der bor i en blok, der er udlagt til salg, men som ikke ønsker at købe med henblik på hurtigere at kunne sætte ledige boliger til salg og gennemføre en omdannelse af hele blokken. På samme måde kan kommunen anvende flyttehjælp i forbindelse med omdannelse af boliger til erhverv og nedrivning, hvor projektets gennemførelse er betinget af, at de berørte lejere flytter til en anden bolig, eller i afdelinger, der er tilsandet med lav fraflytningsprocent.

Det foreslås, at kommunen fastsætter tilskuddets størrelse og udbetaling, idet tilskuddets størrelse dog foreslås baseret på de gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen for at lette administrationen af ordningen. Dette medfører, at den enkelte kommune dels skal beregne de gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen dels træffe beslutning om, hvorvidt dette beløb skal dækkes helt eller delvist. Når tilskud herefter ydes til en lejer, kræves der ikke dokumentation for flytteudgifter. Der kan ikke som en del af tilskuddet udbetales et beløb, som alene har til formål at tilskynde modtageren til at flytte, da et sådant beløb ikke har sammenhæng med flytteudgifterne. I forbindelse med fastsættelsen af tilskuddets størrelse kan kommunen tage hensyn til de enkelte boligstørrelser og antal husstandsmedlemmer m.v.

Såfremt kommunen ønsker at anvende ordningen, skal kommunen offentliggøre de nærmere vilkår for at opnå tilskuddet på den måde, som er sædvanlig for offentliggørelse af beslutninger i kommunen.

Endelig foreslås det, at tilskuddet til flytteudgifter skal være skattefrit for modtageren, jf. forslaget § 6, nr. 1.

Til nr. 4, 8, 10, 11 og 14

Der er alene tale om konsekvensændringer som følge af, at kapitel 5 a fremover ikke kun vil omhandle den gældende forsøgsordning, men også den nye ordning for salg i problemramte afdelinger. Ved de nye kapiteloverskrifter skabes et større overblik over de forskellige dele af de 2 salgsordninger.

Til nr. 5-7

Der er alene tale om en konsekvensændring som følge af, at den gældende § 75 d, som indeholder bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om ansøgning m.v. efter de 3 bestemmelser, som parterne kan søge om

forsøgsgodkendelse efter, nu bringes i anvendelse som ansøgningsbestemmelse for den nye ordning om salg i problemramte afdelinger.

Til nr. 9

I § 75 d foreslås der indført en ny ordning for salg af almene familieboliger i problemramte afdelinger. Den helt afgørende forudsætning for at blive omfattet af den nye ordning er, at boligorganisationen og kommunen er enige. På denne måde kan salg kombineres med andre initiativer, som tages for at løfte et belastet område, f.eks. omdannelse af almene boliger til erhverv.

Det foreslås herefter i stk. 1, at socialministeren efter fælles ansøgning fra en boligorganisation og en kommune kan godkende salg til lejerne. Ministeren kan også godkende salg af ledige boliger, hvis der samtidig godkendes salg af boligerne til lejerne. Der kan således ikke ske salg til 3. mand af boliger, som lejerne ikke har mulighed for at købe. Udpeges der eksempelvis en blok til salg, og ansøges der om salg af ledige boliger, skal de nuværende lejere i blokken også have mulighed for at købe. Ønsker en lejer ikke at købe, og fraflytter han sin bolig, kan boligen sættes til salg som ledig bolig.

Den nye ordning gælder som anført kun for problemramte afdelinger. Herved forstås ifølge lovens § 75 c, stk. 3, afdelinger, 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, hærverk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

I bekendtgørelsen om forsøg med salg af almene familieboliger er der foretaget en præcis afgrænsning af, hvilke afdelinger der herefter kan kategoriseres som problemramte. Der er tale om afdelinger, som har fået støtte fra Landsbyggefonden efter bestemte regler, og om afdelinger som har søgt om støtte, og som fonden vurderer, er problemramte. Definitionen vil samtidig med ændringslovens ikrafttræden blive justeret, således at det sikres, at ikke kun de hårdest belastede afdelinger kan komme ind under den nye ordning, men også afdelinger, hvor parterne ønsker at sætte ind med en mere forebyggende indsats.

I stk. 2 foreslås, at boligorganisationen og kommunen i deres ansøgning skal oplyse om salgets omfang både for så vidt angår salg til lejerne og salg af ledige boliger. Der vil kunne ske salg af en hel afdeling, og det vil ikke være afgørende, hvem der sælges til, idet den gældende regel om, at højst 1/3 af familieboligerne i en afdeling kan sælges til 3. mand, ikke foreslås at skulle gælde her. Begrundelsen herfor er, at det især i problemramte afdelinger er vigtigt, at der sælges så mange boliger som muligt for hurtigere at opnå en mere varieret beboersammensætning.

For at forøge muligheden for i et hurtigere tempo end ellers at opnå en mere varieret beboersammensætning foreslås endvidere at indføre mulighed for, at der ikke nødvendigvis skal sælges til alle interesserede lejere. Hvis boligorganisationen skulle være forpligtet til at sælge til alle interesserede, kunne organisationen netop i nogle af de problemramte afdelinger, hvor prisen er forholdsvis lav, risikere at skulle sælge til mindre ressourcestærke lejere.

På denne baggrund foreslås i stk. 3, at boligorganisationen og kommunen ud fra en konkret vurdering af beboersammensætningen i den pågældende afdeling skal kunne fastsætte kriterier for, hvem der kan sælges til. Boligorganisationen og kommunen skal fastsætte kriterierne i fællesskab. Der kan fastsættes kriterier ikke kun ved salg til lejerne, men også ved salg af ledige boliger. Hvis der fastsættes kriterier for begge grupper, forudsættes kriterierne at være de samme. Der må ikke ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse eller lignende. Der vil f.eks. kunne stilles krav til mulige købere om tilknytning til arbejdsmarkedet og om rimelige indkomstforhold.

De kriterier, som boligorganisationen og kommunen aftaler, indgår i den ”pakke”, som afdelingens lejere efterfølgende skal tage stilling til, jf. nedenfor om stk. 4. Dette forhold indebærer, at boligorganisationen og kommunen må fastsætte nogle rimelige og afbalancerede kriterier, idet de ellers risikerer, at lejerne stemmer nej til forslaget om salg.

Det vurderes, at muligheden for at købe næppe bliver voldsomt begrænset som følge af dette forslag, idet der kun vil være behov for at fastsætte de omhandlede kriterier i afdelinger, hvor der er problemer med be-

boersammensætningen, og hvor der er risiko for, at beboersammensætningen ikke ændres, hvis der ikke sættes begrænsninger for, hvem der kan købe.

Det foreslås, at socialministeren skal orienteres om de aftalte kriterier.

I stk. 4 foreslås, at afdelingsmødet - ligesom ved salg i øvrigt - skal tage stilling til, om lejerne i afdelingen skal have mulighed for at købe deres bolig. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres. Afdelingsmødet skal herudover godkende eventuelle kriterier fastsat efter stk. 3, ligesom afdelingsmødet skal godkende eventuelle efterfølgende ændringer i tidligere fastsatte kriterier.

Herudover foreslås i stk. 5, at boligorganisationen og kommunen skal kunne ansøge om, at problemramte afdelinger, hvor ministeren har godkendt salg efter de gældende regler, bliver omfattet af den nye ordning. Hvis ansøgningen imødekommes, får godkendelsen først virkning for salg, som gennemføres efter den første tilmeldingsperiode efter godkendelsen. Herved får eventuelle kriterier for, hvem der kan købe, ikke betydning for de lejere, som allerede har meldt sig som mulige købere. For så vidt angår salg af ledige boliger foreslås, at godkendelsen får virkning for det første salg efter godkendelsen.

I stk. 6 gives ministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om ansøgning og godkendelse af salg efter disse nye regler.

Der er i øvrigt intet til hinder for, at en boligorganisation eller en kommune eller – hvis der ønskes salg af ledige boliger – en boligorganisation og en kommune i fællesskab kan søge om forsøgsgodkendelse efter de gældende regler. Dette kan især være aktuelt, hvis der alene søges om salg til lejerne, og boligorganisationen og kommunen ikke kan blive enige om at søge.

Et element i ordningen er desuden, at nettoprovenuet under visse betingelser ikke – som det ellers er tilfældet – skal indbetales til Landsbyggefonden, men vil kunne anvendes til fælles aktiviteter og initiativer i det pågældende område, jf. den foreslåede nye bestemmelse i § 1, nr. 23, (lovens § 75 s, stk. 6) og bemærkningerne hertil.

Til nr. 12

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at bestemmelsen, som afgrænser de familieboliger, der kan omfattes af den gældende forsøgsordning, også skal gælde for boligerne i den nye salgsordning.

Til nr. 13

Der er alene tale om en konsekvensændring gående ud på, at de gældende regler, som pålægger boligorganisationen at fastsætte tilmeldingsperiode m.v., også kommer til at gælde for den nye ordning.

Til nr. 15 og 16

Da den nye salgsordning skal være permanent, foreslås i lovens § 75 j at indsætte en ny bestemmelse, hvorefter den gældende regel om, at der ikke kan fastsættes en tilmeldingsperiode, der udløber efter den 31. december 2007, ikke skal gælde ved salg efter den nye ordning. Boligorganisationen og kommunen vil således kunne vælge at søge om godkendelse til at sælge allerede umiddelbart efter lovens ikrafttræden, men vil også kunne vælge først at søge efter udgangen af 2007.

Til nr. 17

Der er alene tale om en konsekvensændring som følge af den nye salgsordning.

Til nr. 18-20

For at sikre, at salget i den nye ordning kan komme til at forløbe så hurtigt som muligt, foreslås i en ny bestemmelse i lovens § 75 k, stk. 6, at den gældende regel om, at der ved salg af ledige boliger skal forsøges genudlejning efter ventelisten, ikke skal finde anvendelse her. Det bliver således muligt at sætte alle ledige

boliger i afdelingen til salg, uden at boligorganisationen forinden behøver at forsøge at genudleje de ledige boliger.

Da den nye salgsordning foreslås at skulle være permanent - både ved salg til lejerne og ved salg af ledige boliger - kan den gældende bestemmelse i § 75 k, stk. 5, om salg af ledige boliger, hvorefter købsaftalen skal være indgået senest den 31. december 2007, ikke finde anvendelse her. Derfor foreslås i det nye stk. 6, at stk. 5 ikke finder anvendelse ved salg af ledige boliger godkendt efter § 75 d, stk. 1. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 15 og 16, for så vidt angår salg til lejerne.

Til nr. 21

Ændringen er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 16.

Til nr. 22 og 23

For at styrke indsatsen mod ghettoisering foreslås i en ny bestemmelse i lovens § 75 s, stk. 6, at Landsbyggefonden ved salg i problemramte afdelinger efter den nye ordning på grundlag af en fælles ansøgning fra boligorganisationen og kommunen kan godkende, at nettoprovenuet helt eller delvist anvendes af boligorganisationen til styrkelse af det boligområde, hvor de solgte boliger er beliggende. Der vil dog altid skulle ske indbetaling af et bidrag til dækning bl.a. af udgifter til provenufondens administration og af fondens forpligtelser til at yde det rente- og afdragsfrie lån og til at dække visse udgifter i de afdelinger, som deltager i salgsordningerne.

Som betingelse for at tillade, at nettoprovenuet ikke indbetales til Landsbyggefonden foreslås, at boligorganisationen anvender provenuet til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger i det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, ligger. Det foreslås som en yderligere betingelse, at aktiviteterne og initiativerne indgår i en helhedsplan, som er godkendt af fonden.

Endvidere foreslås, at fonden kan meddele forhåndsgodkendelse til, at provenuet anvendes på denne særlige måde, inden boligorganisationen og kommunen søger om socialministerens godkendelse til salg efter den nye ordning. Der behøver imidlertid ikke at foreligge godkendelse fra fonden, førend ministeren tager stilling til ansøgningen.

Den del af provenuet, som tillades anvendt på denne måde, forudsættes at indgå i boligorganisationens dispositionsfond indtil den konkrete anvendelse af provenuet.

Endelig foreslås, at fonden - når den har taget stilling til boligorganisationens og kommunens ansøgning - skal sende kopi af afgørelsen til socialministeren.

Til nr. 24

Det foreslås at udvide den gældende bestemmelse i § 75 u, hvorefter kommunen én gang årligt indberetter statusoplysninger om forsøget, til også at omfatte salg efter den nye ordning.

Til nr. 25

Efter de gældende regler kan Landsbyggefonden med socialministerens tilladelse optage lån til udligning af forskellen mellem fondens indtægter og udgifter inden for en samlet låneramme på 475 mio. kr. Det foreslås, at lånerammen ophæves, således at lån kan optages til udligning af forskellen mellem fondens indtægter og udgifter med socialministerens godkendelse. Fondens indtægter er lovbundne og hovedparten af fondens udgifter afholdes inden for rammer, der er fastsat i loven. Da lån kun kan optages med ministerens godkendelse vurderes der derfor ikke at være behov for at fastsætte en låneramme i loven. Den statslige garanti for Landsbyggefondens låneoptagelse er under de aktuelle forudsætninger vedrørende rente, inflation, tilsagns-omfang og gennemsnitlige anskaffelsessummer beregnet til ca. 3.500 mio. kr. Det skønnes, at det garanterede lån vil kunne afvikles inden udgangen af 2022, jf. nærmere de økonomiske bemærkninger.

Til nr. 26 og 27

Efter de gældende regler i § 82, stk. 1, skal boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner, der indbetaler til fonden efter §§ 79-80 d, indsende indberetning herom til fonden. Da der også sker indbetalinger efter § 80 e, foreslås det i konsekvens heraf, at henvisningerne i § 82, stk. 1, og 4, også omfatter indbetalinger efter § 80 e.

Til nr. 28

Efter den eksisterende renoveringsordning kan Landsbyggefondens i perioden 2003-2008 inden for en årlig investeringsramme på 1.500 mio. kr. give tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Heraf anvendes mindst 50 mio. kr. årligt til øget tilgængelighed.

Det foreslås, at investeringsrammen i 2006 forhøjes med 625 mio. kr. Det foreslås desuden, at der af den forhøjede investeringsramme anvendes mindst 100 mio. kr. årligt i 2006 til øget tilgængelighed.

Til nr. 29

Det foreslås i stk. 1, at Landsbyggefondens i 2006 inden for en ramme på 600 mio. kr. af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, kan yde tilskud til en social og forebyggende indsats i boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Af denne ramme kan fonden give tilsagn om tilskud for indtil 200 mio. kr. til målrettede lejenedsættelser efter stk. 2, jf. nedenfor.

Indsatsen kan blandt andet omfatte sociale, integrations- og beskæftigelsesfremmende initiativer, herunder kriminalitetsforebyggende og -dæmpende aktiviteter m.v. Der kan desuden ydes tilskud til lokal koordinering og evaluering f.eks. i et områdesekretariat.

Det foreslås, at ikke anvendte beløb kan overføres til 2007.

Som eksempler på initiativer kan nævnes følgende:

Som led i en kriminalitetsforebyggende og -bekæmpende indsats kan fonden yde tilskud til aktiviteter, der kan tiltrække andre end beboerne og være med til at bygge bro til det omgivende samfund. Gode udfoldelsesmuligheder og mødesteder for beboerne er med til at skabe øget brug og mere ansvarlighed og ejerskab. Der kan også ydes tilskud til opsøgende medarbejdere og aftentjeneste for ejendomsfunktionærer, der kan fange og løse problemerne i opløbet og være med til at hindre og løse konflikter.

Fonden kan desuden yde tilskud til beskæftigelsesfremmende aktiviteter, herunder til ansættelse af opsøgende medarbejdere, der kan skabe nødvendige kontakter til erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner. I forbindelse med den kommende mulighed for udlejning til erhverv vil fonden desuden kunne støtte aktiviteter, der tager sigte på at fremme tilgangen til erhverv i form af f.eks. mindre handlende, servicefunktioner som læger, tandlæger og politistationer, kommunale jobcentre osv.

Fonden kan herudover yde tilskud til opsøgende arbejde for unge, som sikrer, at de unge sammen med deres forældre understøttes i deres valg af fritidsaktiviteter og erhverv og i etablering af bredere netværk, som kan styrke de unge i at bryde mønstrene.

Hertil kommer mulighed for tilskud til magnetaktiviteter, der kan tiltrække bl.a. børn og unge (og deres forældre) fra andre områder. Efter den gældende sideaktivitetsbekendtgørelse skal sådanne aktiviteter dog primært være rettet mod beboerne i boligorganisationen. Det er regeringens hensigt at tage initiativ til en modernisering af sideaktivitetsbekendtgørelsen, som bl.a. i højere grad giver boligorganisationen mulighed for at iværksætte aktiviteter, som skaber kontakt mellem boligområdet og det omgivende samfund.

Ovenstående initiativer vil ofte også have en generel integrationsfremmende effekt. Fondens vil også kunne yde tilskud til mere specifikke integrationsfremmende initiativer, f.eks. botræning.

De nævnte eksempler er ikke udtømmende.

Det foreslås desuden i stk. 2, at Landsbyggefonden af den i stk. 1 nævnte ramme på 600 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud for indtil 200 mio. kr. til nedsættelse af huslejen i problemramte almene boligafdelinger. Det foreslås at Landsbyggefonden på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvist kan bringe betaling af huslejetilskud til ophør, dvs. hvis ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige huslejeniveau. Det foreslås, at socialministeren fastsætter nærmere regler om ordningen.

Det foreslås, at det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1 og 2, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Helhedsplanen skal være langsigtet, og kan dække bl.a. fysiske renoveringer, miljøforbedring, kriminalitetsforebyggelse, beboerrådgivere, skoler, beskæftigelsesmæssige og erhvervsfremmende foranstaltninger. Helhedsplanen vil i et vist omfang kunne omfatte et bredere område end det almene boligområde.

Det foreslås desuden, at det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1 og 2, at indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende, koordineres og evalueres lokalt, f.eks. af et områdesekretariat. Fonden kan yde tilskud til evaluering og til etablering og drift af sekretariatet.

Det foreslås dog, at fonden kan fravige disse krav, hvis det er hensigtsmæssigt, f.eks. hvor der er tale om tilskud til isolerede forebyggende aktiviteter eller initiativer i mindre problemramte afdelinger.

Det er herudover væsentligt, at der også sker en landsdækkende koordinering og erfaringsopsamling af arbejdet i de problemramte boligområder. Landsbyggefonden forestår den landsdækkende formidling og koordinering og sørger endvidere for, at der foretages en evaluering af den gennemførte indsats effekt i forhold til den almene sektor, og orienterer socialministeren herom. Af midlerne kan afholdes udgifter til ekstern evaluering.

Det er endvidere en forudsætning for tilskud efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20 i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge tilskud efter stk. 1 af, at kommunen medvirker til den sociale og forebyggende indsats.

Det foreslås, at fonden løbende holder socialministeren orienteret om fordelingen af tilsagn om tilskud.

Til nr. 30

Der er tale om en teknisk ændring. Tilskudsbeløbene efter § 92, stk. 2, reguleres med udviklingen i det summariske brancheopdelte lønindeks. Dette indeks er imidlertid erstattet med lønindeks for den private sektor. Lovteksten foreslås derfor ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 31

Det foreslås, at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, refunderer staten 50 pct. af de samlede udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 og kapitel 9 a i 2005 og 2006. Det foreslås, at Landsbyggefonden herudover refunderer den del af statens udgifter til ydelsesstøtte, som årligt overstiger 1,3 mia. kr. i 2005 og 2006. Der henvises nærmere til de økonomiske bemærkninger.

Det foreslås, at Landsbyggefondens refusion fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår på grundlag af de på dette tidspunkt kendte forhold, som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år.

Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Når refusionen er opgjort, sker der ikke regulering af refusionen som følge af senere ændringer i beregningsforudsætninger, faktiske anskaffelsessummer eller senere bortfaldne tilsagn m.v.

Landsbyggefonden påbegynder for hver tilsagnsår betalingen af refusion på det tidspunkt, hvor nutidsværdien af den resterende beregnede ydelsesstøtte svarer til fondens samlede refusion. Princippet er således, at

staten betaler hele ydelsesstøtten i de første år. Fra det tidspunkt, hvor Landsbyggefonden begynder betaling af refusion, udgør fondens refusion den resterende samlede beregnede ydelsesstøtte. Under de aktuelle forudsætninger skønnes det, at fondens betaling af refusion vil blive påbegyndt ca. 9 år efter tilsagnsåret.

Socialministeren fastsætter nærmere regler for Landsbyggefondens refusion. Det er hensigten herunder at fastsætte regler for opgørelsen af refusionen, herunder at det er tilsagnsbeløbet på tilsagnstidspunktet (skema A), der skal anvendes ved opgørelsen.

Til nr. 32

Socialministeriet vil i samarbejde med Landsbyggefonden, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening tage initiativ til en internetbaseret landsdækkende boligportal, hvor det er muligt for boligsøgende at søge på almene boliger. Det er hensigten, at portalen bl.a. skal indeholde oplysninger om boligafdelinger, de enkelte boliger, deres beliggenhed, anslået ventetid, ældre-/handicapegnethed m.v. Det er hensigten, at portalen skal forankres i Landsbyggefonden.

Det foreslås, at fonden kan afholde udgifter til etablering af en landsdækkende internetbaseret boligportal inden for en ramme på 5 mio. kr., samt til drift heraf.

Til nr. 33

Efter de gældende regler kan Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, (renoveringsordningen) og § 92, stk. 1, (driftstøtteordningen) af, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen ansøger om socialministerens godkendelse af forsøg med salg af almene familieboliger. Det foreslås, at Landsbyggefonden også kan betinge tilskud til en social og forebyggende indsats og huslejenedsættelser efter den foreslåede § 91 a, stk. 1 og 2, jf. forslaget § 1, nr. 29, af, at der ansøges om godkendelse af enten forsøg med salg efter § 75 a, stk. 1, § 75 b, stk. 1 eller § 75 c, stk. 1 eller om salg efter den nye foreslåede salgsordning for problemramte områder, jf. forslaget § 1, nr. 9.

Til nr. 34

Ændringen er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 23.

Til nr. 35

Det foreslås at udvide den gældende regel i lovens § 96 o, hvorefter Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om en række forhold, til også at omfatte betingelserne for ikke at indbetale nettoprovenuet ved salg efter den nye ordning til Landsbyggefonden, anvendelsen af provenuet og fastsættelsen af det under bemærkningerne til § 1, nr. 22 og 23, nævnte bidrag.

Det forudsættes, at disse regler kommer til at indeholde bestemmelser om, dels at fonden ved sin stillingtagen til anvendelsen af provenuet skal tage hensyn til økonomien i provenufonden, dels at fonden kan genoptage sagen og kræve, at boligorganisationen ikke anvender flere midler fra provenuet til aktiviteter og initiativer omfattet af helhedsplanen, hvis det viser sig, at behovet ikke er så stort som oprindeligt antaget.

Til nr. 36

Grundkapitalen har siden 15. juni 2001 været midlertidigt nedsat til 7 pct. af anskaffelsessummen. Efter de gældende regler ophører nedsættelsen med udgangen af 2005.

Det foreslås, at nedsættelsen forlænges til udgangen af 2006, således at grundkapitalen også i 2006 udgør 7 pct. Realkreditbelåningen øges tilsvarende. Huslejen bliver ikke påvirket af ændringen, idet ydelsesstøtten forøges tilsvarende, så den dækker den øgede betaling på realkreditlånet.

Til nr. 37

Der er tale om en teknisk ændring. Beboerbetalingen på realkreditlån kan reguleres med udviklingen i det summariske brancheopdelte lønindeks. Dette indeks er imidlertid erstattet med lønindeks for den private sektor. Lovteksten foreslås derfor ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 38

Når kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn om offentlig støtte efter bestemmelserne i §§ 143 b og 143 d, ydes der statslig garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, jf. § 143 f. Ændringen er en konsekvens af, at der ikke ydes kommunal grundkapital og garanti til tilsagn efter § 143 b og § 143 d.

Til nr. 39

Ændringen er en konsekvens af den ressortændring, der skete ved kongelig resolution af 2. august 2004, hvorefter lov om almene boliger m.v. blev henført til socialministerens ressort.

Til nr. 40-42

Byggeskadefonden har siden 1986 udøvet sin virksomhed i forhold til det støttede byggeri ved at gennemføre eftersyn, skadesdækning og erfaringsformidling. Indsatsen har især været koncentreret om fasen efter byggeriets opførelse.

En større indsats på det forebyggende arbejde i form af at styrke grundlaget for bedre forberedelse, planlægning og tilrettelæggelse af byggeriet, herunder mere sikker udvælgelse af materialer, konstruktioner og udførende parter vil fremme byggeriets kvalitet og effektivitet og dermed medvirke til færre svigt og skader. En sådan indsats vil desuden have en afsmittende effekt til det øvrige byggeri.

Det foreslås derfor at udvide Byggeskadefondens generelle formålsbestemmelse, så fonden får hjemmel til at bidrage til en bredere formidling vedrørende såvel byggeprocessen som produktet (det færdige byggeri) med henblik på at begrænse byggeskader og i det hele taget medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Forslaget skal ses som led i indførelsen af et nøgletalssystem for det almene byggeri, hvorefter der bl.a. stilles krav til den almene bygherre om indsamling og registrering af data til beregning af nøgletal, som beskriver processen i byggesagen med vægt på entreprenørernes ydelser og samarbejde med bygherren.

Formålet med nøgletalssystemet er at give de almene bygherrer bedre mulighed for at udvælge de bedste entreprenører. Systemet skal desuden give bygherrerne mulighed for i højere grad at sammenligne sig med hinanden i forhold til såvel byggeprocessen som produktet. Endelig skal nøgletallene give kommunerne et bedre grundlag for at vælge den mest effektive bygherre til et byggeprojekt.

For det statslige byggeri er der allerede indført et nøgletalssystem, jf. bekendtgørelse nr. 1394 af 17. december 2004 om anvendelse af offentlig-privat partnerskab (OPP), partnering og oplysninger svarende til nøgletal, fastsat i medfør af § 2, stk. 1, i lov om statens byggevirksomhed m.v. Regeringens ønsker, at anvendelse af nøgletal skal søges udbredt til det almene byggeri.

Det er herefter hensigten at udmønte et nøgletalssystem for det almene byggeri med hjemmel i den gældende bemyndigelse i § 113, jf. § 108, samt § 143, stk. 4, i almenboligloven. Systemet skal bl.a. omfatte nøgletal vedrørende overholdelse af tidsfrister, alvor og udbedring af mangler, arbejdsmiljø, kundetilfredshed (bygherre), pris og effektivitet.

Ændringen af den gældende lovs § 150, 2. pkt., og § 160 giver Byggeskadefonden mulighed for at spille en rolle i formidlingen af nøgletallene. Fonden har således stor ekspertise med det almene byggeri og bidrager i forvejen i væsentlig grad til erfaringer omkring kvaliteten i det almene byggeri, hvorved der sikres synergieffekter til fondens øvrige arbejde.

Det foreslås endvidere, at Byggeskadefonden - udover sit arbejde med eftersyn, skadedækning og erfaringsformidling - også får mulighed for at deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme kvalitet og

effektivitet i det støttede byggeri, herunder foretage kapitalindskud i selskaber. Det er en betingelse, at socialministeren godkender aktiviteten.

Forslaget tager udgangspunkt i Byggeskadefondens ønske om i højere grad at medvirke til at minimere antallet af svigt og dækningsberettigede tagskader i byggeri, der hører under fonden. Et tilsvarende ønske er udtrykt fra Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse. Tagkonstruktionen er således den bygningsdel, hvor byggeskadefondene ved deres eftersyn har registeret de fleste svigt og skader. Med henblik på at medvirke til tiltag, der sikrer information om det bedste valg i projekteringsfasen og samtidig sikre information om korrekt brug af de enkelte produkter i udførelsesfasen, ønsker fondene mulighed for at deltage i en klassifikationsordning som anpartshaver i et nystiftet selskab DUKO (Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS), stiftet af Dansk Byggeri i 2004.

Regeringen finder, at dette tiltag kan medvirke til at fremme omsætningen af ny viden mellem byggeriets parter og dermed styrke den præventive indsats i forbindelse med byggeskader. Samtidig sikres en formidling af de erfaringer, fonden allerede har oparbejdet. Af hensyn til Byggeskadefondens fremtidige muligheder for at deltage i lignende aktiviteter foreslås en bredere hjemmel for fonden til efter godkendelse fra socialministeren at deltage i sådanne aktiviteter.

Det er hensigten at anlægge en restriktiv praksis for godkendelse, hvor der lægges vægt på ordningens formål og tilrettelæggelse, herunder udsigten til økonomiske besparelser ved færre byggeskader, samt indskuddets størrelse, idet indbetalingerne til fonden primært forudsættes at gå til eftersyn, skadedækning og fondens daglige administration.

Der foreslås en tilsvarende hjemmel for Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse til at kunne deltage i aktiviteter, der har til formål at fremme kvalitet og effektivitet i bygningsfornyelse, jf. bemærkningerne til forslaget § 4, nr. 1.

Til nr. 43

Ændringen er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 47.

Til nr. 44 og 45

For at give ministeren mulighed for mere fleksibelt at kunne udpege medlemmer af Ungdomsboligrådet og Ældreboligrådet, foreslås det, at også andre end de interessegrupper, der i dag udtrykkeligt er nævnt i loven, kan være repræsenteret. Ministeren vil herved mere dynamisk kunne justere rådets sammensætning - afhængigt af hvilke udfordringer, der aktuelt præger området.

I Ungdomsboligrådet vil der efter forslaget fortsat være repræsentanter for ungdommen, kommunerne, de almene boligorganisationer og uddannelsesinstitutionernes ledelse. Udover de allerede nævnte interessegrupper vil der kunne udpeges personer, der repræsenterer andre parter eller hensyn på ungdomsboligområdet.

Ligeledes vil der i Ældreboligrådet fortsat være repræsentanter for kommuner, amter, de almene boligorganisationer, repræsentanter for grundejerne, beboerne samt sociale organisationer med tilknytning til området. For Ældreboligrådets vedkommende har der dog gennem de seneste år udviklet sig en praksis, hvorefter der udpeges en repræsentant for henholdsvis byggeriet og forskningsverdenen som medlemmer af rådet. Med lovforslaget formaliseres denne praksis, ligesom forslaget giver ministeren mulighed for at udpege repræsentanter for andre interessegrupper.

Til nr. 46

Ophævelsen er en konsekvens af den ressortændring, der skete ved kongelig resolution af 2. august 2004, hvorefter lov om almene boliger m.v. blev henført til socialministerens ressort.

Til nr. 47

Som følge af den ressortændring, der skete ved kongelig resolution af 2. august 2004, blev lov om almene boliger m.v. som helhed henført til socialministerens ressort, bortset fra adgangen til at fastsætte regler om bygge- og anlægsvirksomhed i vinterperioden. Denne kompetence hører fortsat under økonomi- og erhvervsministeren, som er ressortmyndighed for byggelovgivningen. I konsekvens heraf foreslås det, at kompetencen til at fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser vedrørende vinterbyggeri også skal høre under økonomi- og erhvervsministeren.

Til § 2

Til nr. 1

Der er alene tale om en konsekvensændring som følge af den under § 2, nr. 4, foreslåede ændring.

Til nr. 2

For at sikre, at boligorganisationen kan opsigte lejerne, når der skal ske ombygning fra beboelse til erhverv, foreslås der i lovens § 85 indført en udtrykkelig hjemmel til opsigelse i denne situation. Det er herefter muligt at opsigte lejeren, når udlejer dokumenterer, at nedrivning af ejendommen (efter den gældende regel i lovens § 85, stk. 1, nr. 1) eller ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse medfører, at det lejede må fraflyttes. Herudover foreslås ingen reelle ændringer i opsigelsesreglerne.

Til nr. 3

Den gældende regel om opsigelse ved ombygning (lovens § 85, stk. 1, nr. 1), hvorefter udlejer kan opsigte lejeren, når udlejer dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, foreslås som følge af forslaget i § 2, nr. 2, formuleret som en opsigelsesadgang ved ombygning på anden måde end ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse.

Til nr. 4

De gældende regler om erstatningsboliger ved opsigelse som følge af nedrivning og ombygning sikrer ikke i tilstrækkeligt omfang, at den opsagte lejer får tilbudt en anden bolig. Der er derfor behov for en ny regel, som pålægger udlejer at tilbyde lejeren en erstatningsbolig ved nedrivning og ved ombygning fra beboelse til erhverv. Det foreslås derfor at indsætte et nyt stk. 1 i lovens § 86, hvorefter der uden unødigt ophold skal tilbydes lejeren en erstatningsbolig, som skal ligge i den pågældende kommune, ligesom den skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Da det ikke er givet, at boligorganisationen altid har mulighed for at tilbyde den opsagte lejer en erstatningsbolig, foreslås, at udlejer og kommunen skal kunne aftale, at kommunen overtager udlejerens forpligtelse. Kommunen kan herefter anvende reglerne om kommunal anvisning til at opfylde sin forpligtelse.

Der foreslås ikke i øvrigt ændringer i de gældende regler om erstatningsboliger.

Til nr. 5-8

Der er alene tale om konsekvensændringer.

Til § 3

Til nr. 1

I forbindelse med konsekvensrettelser som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer blev der fejlagtigt indsat en henvisning til denne lov i boligreguleringslovens § 29, stk. 1. Fejlen berigtiges med den foreslåede ændring.

Til § 4

Til nr. 1

Med forslaget får Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse mulighed for - udover sit arbejde med eftersyn, skadedækning og erfaringsformidling - at deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme kvalitet og effektivitet i bygningsfornyelse, herunder foretage kapitalindskud i selskaber. Det er en betingelse, at socialministeren har godkendt aktiviteten. Om forslagets nærmere baggrund og formål henvises til bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 40-42, hvor der er foreslået en tilsvarende mulighed for Byggeskadefonden.

Det er hensigten at anlægge en restriktiv praksis for godkendelse, hvor der lægges vægt på ordningens formål og tilrettelæggelse, herunder udsigten til økonomiske besparelser ved færre byggeskader, samt indskuddets størrelse, idet indbetalingerne til fonden primært forudsættes at gå til eftersyn, skadedækning og fondens daglige administration.

Til § 5

Til nr. 1

Almene boligorganisationer er fritaget for skat efter selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6. Der er tale om en betinget skattefritagelse, idet det forudsættes at de almene boligorganisationer kun udøver aktiviteter, som har tilknytning til det almene boligformål. Som eksempel på typiske aktiviteter kan nævnes opførelse, udlejning, administration vedligeholdelse og modernisering af almene boliger med tilhørende fællesaktiviteter. Herudover kan der være andre aktiviteter, som har en så naturlig og tæt tilknytning til boligerne og administrationen af disse, at de også kan rummes inden for skattefriheden.

Skattefritagelsen gælder ifølge selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6, selvom boligorganisationen har aktiviteter i form af produktion af varme og el. Dog er skattefritagelsen kun delvis, hvis boligorganisationen har indtægter ved produktionen af el og varme. I disse tilfælde beskattes indtægterne fra produktionen af el og varme, mens boligorganisationens øvrige aktiviteter fortsat er skattefrie.

Udfører almene boligorganisationer andre aktiviteter, der ikke er omfattet af bestemmelsen, medfører dette, at skattefriheden fortabes for alle aktiviteterne – ikke blot den del, der ikke opfylder betingelserne – det vil sige at de almene boligorganisationer generelt bliver skattepligtige.

Selvom udlejningen af ejendom til erhverv sker af sociale hensyn og er et led i regeringens indsats mod ghettoisering, er aktiviteten samtidig af kommerciel karakter, da udleje til erhverv sker i konkurrence med andre udlejere af erhvervslejemål. Hvis boligorganisationerne ønsker at bevare deres skattefrihed, må erhvervsudlejningen ske gennem et skattepligtigt selskab, så et eventuelt overskud herfra beskattes.

Det foreslås derfor at indføre en bestemmelse, der giver de almene boligorganisationer mulighed for at eje og udleje ejendom til erhvervs-mæssige formål uden, at boligorganisationerne mister deres skattefrihed. Dette kræver, at erhvervsudlejningen udøves gennem et skattepligtigt selskab. De nærmere regler om udlejning til erhverv fastsættes ved en ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Det vil herunder fremgå, at selskabet skal være 100 pct. ejet af boligorganisationen, og at selskabet ikke må behæftes eller forpligtes af andre aktiviteter. Det vil desuden fremgå, at boligorganisationerne lejer erhvervsarealet ud til selskabet til en leje, der svarer til balanceløjen med tillæg af værdien af eventuelle lånegarantier. Selskabet fremlejer herefter erhvervsarealerne til markedslejen. Et eventuelt overskud opsamles således i selskabet og beskattes her. Samtidig sikres det, at selskabet konkurrerer på lige vilkår med øvrige private udlejere.

Som eksempel på udlejning til andet end boligformål, som ikke er omfattet af de eksisterende regler, kan nævnes udlejning af ejendom til butikker, uddannelsesinstitutioner, kulturinstitutioner, nærpolitistationer, håndværksmæssig virksomhed, forebyggelses- og rådgivningscentre, sundhedscentre m.v.

Hvis det i en boligorganisation besluttes, at ejendom skal udlejes til erhverv, og vil boligorganisationen bevare sin skattefrihed, skal boligorganisationen stifte et datterselskab, som ejendommen udlejes igennem.

Selskabet bliver skattepligtigt efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1, og skal derfor opgøre sin skattepligtige indkomst og betale skat efter skattelovgivningens almindelige regler, jf. selskabsskattelovens § 8, stk. 1.

Til § 6

Til nr. 1

Det foreslås, at det skal være skattefrit at modtage tilskud til flytteudgifter efter lov om almene boliger m.v. § 63 c, der er affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 3. Skattefriheden opnås ved at indsætte en bestemmelse herom i ligningslovens § 7.

Til § 7

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2006. Dog foreslås det, at § 1, nr. 31, hvorved der sker en ny affattelse af almenboliglovens § 92 a, træder i kraft den 30. december 2005, da opkrævning af Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte i 2005 kræver bevillingsmæssig hjemmel gennem optagelse på forslag til tillægsbevillingslov for 2005