

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren (Karen Jespersen)

(HØRINGSUDKAST den 12.10.2007)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje og lov om leje af almene boliger
(Kommunal grundkapital i plejeboliger, maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 575 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Plejeboliger er almene ældreboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.«

2. I § 14, nr. 2, udgår », i Københavns Kommune borgmesteren«.

3. I § 75 b, stk. 3, nr. 3, ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

4. I § 78, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden«.

5. I § 109, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2-5« til: »stk. 5«.

6. I § 109 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. I almene familieboliger, der opføres som tæt-lavt byggeri i én etage med et bruttoetageareal på 85 m² eller derover, skal der være mindst ét bade- og toiletrum med et frit manøvreareal med en diameter på mindst 1,5 m.«

Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

7. I § 109, stk. 5, der bliver stk. 6, ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

8. I § 109, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

9. I § 114, stk. 1, ændres »§ 109, stk. 4-6« til: »§ 109, stk. 5-7«.

10. I § 115, stk. 1, nr. 3, ændres »§ 109, stk. 4« til: »§ 109, stk. 5«.

11. I § 115, stk. 9, indsættes efter 1. pkt.:

»Hvis byggeriet opføres på lejet grund, reduceres det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med 20 pct.«

12. I § 117, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3« til: »§ 109, stk. 4«.

13. § 118 a affattes således:

»For tilsagn til etablering af plejeboliger, jf. § 5, stk. 2, efter § 115, stk. 1, nr. 1, 2, 6, 7 og 8 og stk. 2-4, der meddeles i 2008, forhøjes de realkreditlån, der er nævnt i § 118, stk. 1 og 2, til 91 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, nedsættes til 7 pct. og den regionale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2, nedsættes til 7 pct.«

14. I § 161, stk. 1, 1. pkt., ændres »§§ 48 og 68 i lov om aktiv socialpolitik« til: »lov om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge samt lokaler til brug for tilbud efter lov om en aktiv beskæftigelsesindsats«.

15. § 161, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder tilsvarende for de institutioner og boliger, der er omhandlet i § 5, stk. 1, i lov om social service samt for de pladser til midlertidigt ophold i døgnhuse med behandlingsunderstøttende rammer til personer med sindslidelser, som for en kortere periode har behov for behandlingsmæssig støtte og pleje, mens deres situation stabiliseres, jf. § 74, stk. 2, i lov om sundhed, og som regionsrådet efter overenskomst med en almen boligorganisation søger tilvejebragt i alment boligbyggeri.«

§ 2

I lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Anskaffelsessummen efter tilsagn meddelt i 2008 finansieres dog med et kapitalindskud, der svarer til den kommunale og regionale grundkapital, der er nævnt i § 118 a i lov om almene boliger m.v., et realkreditlån, der svarer til det, der er nævnt i § 118 a og 2 pct. beboerindskud.«

2. I § 46, stk. 2, indsættes efter 2. pkt.:

»Bidraget udgør for bebyggelser, hvortil der er meddelt godkendelse i 2008, et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118 a i lov om almene boliger m.v.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007, som senest ændret ved § 5 i lov nr. 516 af 7. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres: »lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.« til: »lov om almene boliger m.v.«.

2. I § 2, stk. 3, indsættes efter »almene boliger«: »bortset fra § 100, stk. 4«.

3. I § 85, stk. 3, og stk. 4, 1. pkt., ændres »de nævnte love« til: »den nævnte lov«.

4. § 100, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.«

5. I § 109, stk. 4, ændres »Justitsministeren« til: »Domstolsstyrelsen«.

§ 4

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007, foretages følgende ændring:

1. I § 52, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »1 gang om året«: »eller løbende som tillæg til huslejen«.

§ 5

Loven træder i kraft den 1. januar 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og formål

For at sikre kommunernes mulighed for at planlægge byggeaktiviteten i den resterende periode indtil plejeboliggarantiens ikrafttræden er det som en del af aftalen af 10. juni 2007 mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2008 aftalt at nedsætte den kommunale grundkapital for plejeboliger til 7 pct. med virkning fra 1. januar 2008.

Plejeboliggarantien, som skal være opfyldt fra 1. januar 2009, giver ældre, der har behov for en almen plejebolig eller en plads i et plejehjem, hvor kommunalbestyrelsen ikke umiddelbart kan tilbyde en sådan bolig eller plads, ret til at få tilbudt en plejebolig eller plejehjemsplads senest to måneder efter optagelse på en venteliste.

I aftalen mellem regeringen og KL er det ligeledes som et led i opfyldelsen af plejeboliggarantien aftalt at drøfte en forhøjelse af maksimumsbeløbet for opførelse af almene ældreboliger i visse geografisk afgrænsede områder. *Forhandlingerne mellem regeringen og KL er endnu ikke afsluttede.* I det omfang der opnås enighed om forhøjelse af maksimumsbeløbene vil bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. blive ændret i overensstemmelse hermed.

Formålet med dette lovforslag er at udmønte ovenstående elementer fra regeringens og KL's aftale om kommunernes økonomi for 2008. Lovforslaget indeholder desuden en række andre ændringer og præciseringer, jf. nedenstående oversigt over lovforslagets indhold.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger samt forhøjelse af maksimumsbeløb for almene ældreboliger og friplejeboliger
- 2) Maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund
- 3) Brede boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede
- 4) Dækning af statens udgifter som følge af Landsbyggefondens statslån
- 5) Vederlag til lægdommere
- 6) Tekniske ændringer

Ad 1. Nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger samt forhøjelse af maksimumsbeløb for almene ældreboliger og friplejeboliger

Forslaget om nedsættelse af den kommunale grundkapital er en udmøntning af regeringens aftale med KL om kommunernes økonomi for 2008. Sigtet med en nedsættelse af den kommunale grundkapital for plejeboliger fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen er at sikre, at kommunerne kan gennemføre det planlagte byggeri til at opfylde plejeboliggarantien. Nedsættelsen af den kommunale grundkapital for plejeboliger i 2008 indebærer, at friplejeboligleverandører, som meddeles tilsagn om støtte i 2008, ligeledes vil få nedsat deres kapitalindskud til 7 pct. af anskaffelsessummen, samtidig med at realkreditlånet forhøjes til 91 pct. af anskaffelsessummen

Plejeboliggarantien giver ældre, der har behov herfor, ret til at få tilbudt en plejebolig eller plejehjemsplads senest to måneder efter optagelse på en venteliste.

I forbindelse med indførelsen af plejeboliggarantien ved lov nr. 288 af 7. april 2006 var det forventningen, at garantien ville medføre et behov for ca. 1.300 ekstra plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) i perioden 2006-2008 udover det på finansloven forudsatte. Samlet forventedes der på dette tidspunkt et byggeri af knap 11.000 plejeboliger i perioden 2006-2008.

I 2006 gav kommunerne tilsagn til opførelse af 7.800 ældreboliger, heraf 5.600 plejeboliger. Det høje tilsagnsniveau ligger betydeligt over det niveau, som oprindeligt var ventet i 2006 med henblik på indfrielse af plejeboliggarantien, og det er det højeste antal tilsagn på et år givet til ældreboliger i løbet af de tyve år, der er gået, siden den daværende borgerlige regering gennemførte ældreboligreformen i 1987.

Hvis de afgivne tilsagn i 2006 fuldt ud realiseres inden 1. januar 2009, må det forventes, at plejeboliggarantien vil blive opfyldt under forudsætning af, at tilsagnene, som forventes givet i 2007 og 2008, ligeledes realiseres.

Byggeomkostningerne har været stigende i de senere år, hvilket i visse dele af landet har gjort det vanskeligere at opføre et plejeboligbyggeri indenfor maksimumsbeløbet for ældreboliger, som ligger på 21.170 kr. pr. m² og 18.530 kr. pr. m² (2007) i hhv. hovedstadsregionen og provinsen. På denne baggrund og som opfølgning på plejeboliggarantien drøfter regeringen og KL behovet for at forhøje maksimumsbeløbet for ældreboliger i visse geografisk afgrænsede områder, jf. kommuneaftalen. *Forhandlingerne er endnu ikke afsluttede.*

Det vurderes, at kommunerne med udmøntningen af kommuneaftalen får de fornødne muligheder for at kunne gennemføre det planlagte byggeri med henblik på at opfylde plejeboliggarantien.

Socialministeriet følger løbende udviklingen i tilsagnsgivningen og udarbejder årligt en analyse af udviklingen i det almene byggeris anskaffelsessummer. Som supplement hertil vil Socialministeriet i 2009 vurdere, om kommunerne opfylder plejeboliggarantien.

Ad 2. Maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund

Byggeri af almene boliger sker helt overvejende på egen grund. Det vil sige, at ejeren af de almene boliger (boligorganisationer, kommuner, regioner eller selvejende institutioner) også ejer grunden, hvor boligerne opføres. Det er imidlertid også muligt efter de gældende regler at opføre alment byggeri på lejet grund. Denne mulighed skal opretholdes i almenboligloven, idet det i specielle situationer kan være hensigtsmæssigt at opføre boligerne på lejet grund. Det skal dog være en undtagelse, og det er da også hidtil kun sket i et meget begrænset omfang.

Ved byggeri på lejet grund indgår der ingen udgifter til køb af grund, herunder evt. byggemodningsudgifter, i byggeriets anskaffelsessum. I stedet indregnes en løbende driftsudgift til leje af grunden direkte i huslejen. Dette giver mulighed for, at maksimumsbeløbet kan udnyttes fuldt ud til en anskaffelsessum, der alene består af håndværkerudgifter og andre omkostninger. Hvis bygherren vælger denne mulighed, vil resultatet i forhold til byggeri på købt grund være en højere husleje for den enkelte beboer og dermed øgede udgifter til boligstøtte.

Med henblik på at undgå en u hensigtsmæssig udbredelse af byggeri på lejet grund foreslås det, at reducere det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af byggeriet, hvis der bygges på lejet grund. Der foreslås en reduktion på 20 pct., svarende til de gennemsnitlige grundudgifter ved opførelse af almene boliger i de senere år.

Ad 3. Bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede

Forslaget er et led i regeringens indsats for, at mennesker med handicap skal have mulighed for at vælge en bolig, som passer til den enkeltes behov. Formålet med forslaget er generelt at øge tilgængeligheden til almindelige boliger for stærkt bevægelseshæmmede ved at lade en andel af de almene familieboliger opføres med større badeværelser. Dette vil bidrage til at sikre selvhjulpne stærkt bevægelseshæmmede og disses familier et bredere boligvalg.

Efter de gældende regler vil almene ældreboliger som hovedregel være indrettet således, at de er tilgængelige for alle, herunder for stærkt bevægelseshæmmede, som benytter visse kørestole. Personer, som har familie og børn, bør imidlertid kunne vælge en familiebolig i stedet for en ældrebolig.

Det nuværende bygningsreglement stiller krav om, at der i badeværelser skal være 1,1 m fri afstand foran håndvask, wc osv. Dette krav tilgodeser langt de fleste kørestolsbrugere. Der er imidlertid kørestolsbrugere,

som ikke kan benytte disse badeværelser, fordi deres kørestole kræver et frit manøvreareal med en diameter på minimum 1,5 m.

Det foreslåede krav om større badeværelser er afgrænset til boliger på 85 m² eller mere, for at badeværelset ikke skal optage en uforholdsmæssig stor andel af boligen. Det foreslåede krav er endvidere afgrænset til tæt-lavt byggeri, fordi badeværelser i etagebyggeri i reglen bygges oven på hinanden. Det vil derfor blive uforholdsmæssigt dyrt, hvis enkelte boliger skal indrettes anderledes end de øvrige boliger. Derudover foreslås kravet afgrænset til tæt-lavt byggeri i én etage, fordi tæt-lavt byggeri i 2 etager som hovedregel ikke er egnede for kørestolsbrugere.

Med henblik på at give stærkt bevægelseshæmmede det bredest mulige boligvalg foreslås det, at der indføres fortrinsret for husstande med en eller flere stærkt bevægelseshæmmede til ledige boliger, som opfylder de foreslåede krav ovenfor.

Ad 4. Dækning af statens udgifter som følge af Landsbyggefondens statslån

Landsbyggefonden fik med vedtagelsen af lov nr. 547 af 6. juni 2007 mulighed for at optage statslån til dækning af fondens lånebehov, som følge af fondens udgifter til renovering m.v., til den sociale og forebyggende indsats, til løbende driftsstøtte samt til bidrag til nybyggeri, hvor fonden med de tidligere gældende regler kunne optage lån med statsgaranti.

Det foreslås, at statens udgifter som følge af statslån dækkes af Landsbyggefonden. En sådan ordning svarer til ordningen, der gælder ved fondens lån med statsgaranti, hvor statens udgifter som følge af garantien dækkes af fonden.

Ad 5. Vederlag til lægdommere

I forbindelse med Domstolsreformen i 2006 er bemyndigelsen i retsplejeloven til at fastsætte regler om vederlag og rejsegodtgørelse til sagkyndige retsmedlemmer overgået fra justitsministeren til Domstolsstyrelsen.

Ad 6. Tekniske ændringer

Der foreslås desuden følgende ændringer:

- Der foreslås en præcisering af definitionen på en plejebolig. Det præciseres således, at en plejebolig er en ældrebolig, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer. Servicearealerne skal bygningsmæssigt ligge i umiddelbar tilknytning til plejeboligerne. Servicearealerne med tilhørende omsorgs- og servicefunktioner skal medvirke til at skabe tryghed og omsorg for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

- Efter den gældende bestemmelse i almenboliglovens § 161 kan kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet efter aftale med den almene boligorganisation beslutte, at der skal tilvejebringes lokaler i almene boliger til sociale servicetilbud efter lov om service og lov om aktiv socialpolitik. Henvisningerne i bestemmelsen er dog ikke ajourført efter ændringer i aktivloven og serviceloven. Ændringerne i de nævnte love betyder bl.a., at visse sociale tilbud i dag har hjemmel i andre love. Det foreslås at ændre almenboligloven i overensstemmelse med ændringerne i de pågældende love. Der er ikke tilsigtet nogen indholdsmæssig ændring.

- Lejelovens § 100, stk. 4, 1. del, har i dag ikke nogen selvstændig betydning. Det fremgår af reglen, at tilbudspligten ikke gælder ved overdragelse af boliger mellem to almene boligorganisationer. Dette følger allerede af, at almene boliger generelt er undtaget fra lejelovens regler, herunder også tilbudspligtreglerne. Det er imidlertid ikke hensigten at ændre tilbudspligtens omfang, herunder at der er tilbudspligt, hvis en almen boligorganisation overdrager en ejendom til andre end en almen boligorganisation. Det foreslås derfor at indsætte en bestemmelse i lejelovens § 2, stk. 3, om at § 100, stk. 4, gælder for ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer.

- Almenlejelovens § 52, stk. 3, indeholder en særlig bestemmelse om, at udgifter, som følger af lov om energibesparelser i bygninger, skal opkræves én gang årligt uden at aflægge varmeregnskab, når der ikke er tale om andre udgifter. Det foreslås at smidiggøre denne ordning således, at udlejeren kan vælge at fordele udgiften på samme måde som huslejen, det vil typisk sige over 12 måneder. Udgiften indgår dog fortsat ikke i huslejen, men kan opkræves som et tillæg hertil.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Nedenfor belyses først de økonomiske konsekvenser af lovforslagets enkelte elementer hver for sig. Dernæst belyses de samlede konsekvenser. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger

Det forventes, at kommunerne giver tilsagn om støtte til 3.000 almene plejeboliger i 2008, og at Socialministeriet vil give støttetilsagn til 150 friplejeboliger i 2008. På den baggrund skønnes de statslige merudgifter til ydelsesstøtte i 2008 at udgøre 279,0 mio. kr. for almene plejeboliger og 13,9 mio. kr. for friplejeboliger. De kommunale mindreudgifter til grundkapital skønnes at udgøre 285,0 mio. kr. At mindreudgifterne til grundkapital overstiger merudgifterne til ydelsesstøtte for almene boliger med 6,0 mio. kr. afspejler alene budgetteringstekniske forhold vedrørende ydelsesstøtte.

Merudgifterne til ydelsesstøtte for plejeboliger er indbudgetteret på finanslovsforslaget for 2008.

Forhøjelse af maksimumsbeløb for almene ældreboliger og friplejeboliger

De økonomiske konsekvenser vil blive beregnet, når forhandlingerne er afsluttede.

Bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede

For at opfylde kravet om et frit manøvreareal med en diameter på minimum 1,5 m vurderes det, at badeværelserne i de almene familieboliger, der omfattes af forslaget, skal være 1 m² større end ellers. Meromkostningen herved skønnes at udgøre omkring 27.000 kr. pr. bolig inkl. mindre følgeinvesteringer andre steder i boligen. Det skønnes, at knap 400 almene familieboliger med større badeværelser vil blive opført årligt, svarende til knap ¼ af det samlede forventede årlige familieboligbyggeri.

På den baggrund skønnes merudgifterne til statslig ydelsesstøtte at udgøre 2,5 mio. kr. om året i 2008-2011 og merudgifterne til kommunal grundkapital 1,5 mio. kr. om året.

Merudgifterne til ydelsesstøtte er finansieret af en del af de mindreudgifter til ydelsesstøtte, der følger af den lempelse af konstruktionskravene, som er indeholdt i det nye bygningsreglement (BR 07), jf. anmærkningerne til § 15.51.01.40. Ydelsesstøtte til almene boliger på finanslovsforslaget for 2008.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af dette forslag er aftalt med KL på lov- og cirkulærepragrammet for 2006/07.

Øvrige ændringer

Lovforslagets øvrige elementer skønnes ikke at medføre ændrede udgifter for stat og kommuner.

Samlede økonomiske konsekvenser

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

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne

(Mio. kr., 2008-prisniveau)	2008	2009	2010	2011
Ydelsesstøtte	295,4	2,5	2,5	2,5
Grundkapital	-283,5	1,5	1,5	1,5

I alt	11,9	4,0	4,0	4,0
- heraf staten	295,4	2,5	2,5	2,5
- heraf kommunerne	-283,5	1,1	1,5	1,5

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift. I 2008-2010 dækkes 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte af bidrag fra Landsbyggefonden.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter, bortset fra konsekvenserne af forslaget om bredere boligvalg for stærkt bevægelsehæmmede, jf. ovenfor. Endvidere er det allerede med kommuneaftalen for 2008 aftalt, at kommunerne ikke skal kompensere mindredgiften som følge af nedsættelsen af det kommunale grundkapitalindskud.

Lovforslaget vurderes samlet set at medføre en meget begrænset forøgelse af aktiviteten i bygge- og anlægssektoren og vurderes derfor under de aktuelle forventninger ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

Endvidere vil forslaget medføre begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Socialministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF i 2007. Disse merudgifter afholdes indenfor Socialministeriets eksisterende ramme.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

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

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Høring

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

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Byggematerialebranchen, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danske Ark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, De Samvirken- de Invalideorganisationer, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Energistyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Familie- og Forbrugermini- steriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Håndværksrå- det, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Lands- forening, Konkurrencestyrelsen, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Skatteministeriet, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, TEKNIQ, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Afventer resultatet af forhandlingerne med KL	
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den foreslåede formulering af almenboliglovens § 5, stk. 2, er en præcisering af definitionen på en plejebolig. Det præciseres således, at en plejebolig er en ældrebolig, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer. Servicearealerne skal bygningsmæssigt ligge i umiddelbar tilknytning til plejeboligerne. Servicearealerne med tilhørende omsorgs- og servicefunktioner skal medvirke til at skabe tryghed og omsorg for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

Baggrunden for præciseringen af definitionen på en plejebolig er bl.a., at der i 2008 foreslås forskellig finansiering af henholdsvis almindelige ældreboliger og plejeboliger. Der er derfor behov for en klar definition af plejeboliger.

Siden indførelsen af tilskud til servicearealer i lov om boliger for ældre og personer med handicap i 1996 har det været en forudsætning, at servicearealer skal ligge i umiddelbar tilknytning til plejeboligen. Tilknytning af servicearealer karakteriserer forskellen mellem almindelige ældreboliger og plejeboliger. Baggrunden herfor er, at den umiddelbare tilknytning mellem bolig og serviceareal giver rammen for og understøtter trygheden og omsorgen for de berørte beboere.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at Københavns Kommune ikke længere har magistratsstyre.

Til nr. 3, 5, 7-10 og 12

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 4

Ændringen er af præciserende karakter. Det foreslås med ændringen i lovens § 78, stk. 4, at statens udgifter som følge af statslån til dækning af fondens lånebehov, som følge af fondens udgifter til renovering m.v., til den sociale og forebyggende indsats, til løbende driftsstøtte samt til bidrag til nybyggeri, dækkes af Landsbyggefondens. En sådan ordning svarer til ordningen gældende ved fondens lån med statsgaranti, hvor statens udgifter som følge af garantien dækkes af fonden.

Til nr. 6

Almene familieboligers bruttoetageareal kan normalt ikke overstige 110 m². Kommunalbestyrelsen kan dog efter gældende regler i lovens § 109, stk. 4, tillade, at almene familieboliger opføres med et bruttoetageareal større end 110 m², når dette sker med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet. Det er en forudsætning herfor, at boligen opfylder indretningskravene til almene ældreboliger.

For yderligere at forbedre bosætningsmulighederne for husstande med bevægelseshæmmede medlemmer foreslås det at indføre et krav om, at almene familieboliger, der opføres som tæt-lavt byggeri i én etage med et bruttoetageareal på 85 m² eller derover, skal indeholde mindst ét bade- og toiletrum med et frit manøvreareal med en diameter på mindst 1,5 m, således at selvhjulpne kørestolsbrugere kan manøvrere i badeværelset. Der stilles ikke herudover særlige krav til boligernes indretning og udstyr.

Det foreslås i forlængelse heraf, at der i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. indføres en bestemmelse, hvorefter husstande med et eller flere stærkt bevægelseshæmmede får fortrinsret til disse boliger.

Til nr. 11

I § 115, stk. 9, foreslås det indført at reducere det maksimumbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af byggeriet med 20 pct., hvis byggeriet opføres på lejet grund eller i andre situationer, hvor der ikke indgår en fuld grundudgift i anskaffelsessummen.

Det eksisterende regelsæt i almenboligloven giver mulighed for at opføre almene boliger på lejet grund. Der er ikke i den forbindelse fastsat særlige regler om maksimumsbeløbet. Hovedregelen er, at byggeri af almene boliger sker på egen grund, men der kan være situationer, hvor det kan være hensigtsmæssigt at opføre byggeriet på lejet grund. Anvendelsen af denne mulighed har også hidtil været meget begrænset.

Det er vurderingen, at der også fremover i særlige tilfælde kan være behov for at bygge på lejet grund, hvorfor der ikke foreslås ændringer i adgangen hertil.

Ved byggeri på lejet grund indgår der ingen udgifter til køb af grund, herunder evt. byggemodningsudgifter, i byggeriets anskaffelsessum. I stedet indregnes en løbende driftsudgift til leje af grunden direkte i huslejen. Dette giver mulighed for, at maksimumsbeløbet kan udnyttes fuldt ud til en anskaffelsessum, der alene består af håndværkerudgifter og andre omkostninger. Hvis bygherren vælger denne mulighed, vil resultatet i forhold til byggeri på købt grund være en højere husleje for den enkelte beboer og dermed øgede udgifter til boligstøtte.

Med henblik på at undgå en u hensigtsmæssig udbredelse af byggeri på lejet grund foreslås, at det til enhver tid gældende maksimumsbeløb for den boligkategori (familie-, ældre- eller ungdomsboliger), der skal opføres, reduceres med 20 pct., svarende til de gennemsnitlige grundudgifter ved opførelse af almene boliger i de senere år. Hermed forebygges risikoen for højere husleje i sådanne sager.

Til nr. 13

Forslaget i § 118 a, om den nedsatte grundkapital, er en udmøntning af regeringens aftale med KL om kommunernes økonomi for 2008. Forslaget indebærer, at den kommunale grundkapital i 2008 nedsættes fra 14 pct. til 7 pct. ved byggeri af plejeboliger. Som konsekvens heraf forhøjes realkreditlånet fra 84 pct. til 91 pct. Beboernes indskud på 2 pct. fastholdes.

Til nr. 14

Ændringen er redaktionel og en konsekvens af ændringer i anden lovgivning. Den gældende § 161, stk. 1, indeholder en generel henvisning til lov om social service samt særlige henvisninger til lov om aktiv socialpolitik. Henvisningerne er forældet efter ændringer i de pågældende love, der således betyder, at visse sociale tilbud i dag har hjemmel i andre love.

Med vedtagelsen af lov nr. 501 af 6. juni 2007 om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge blev kapitel 7 i serviceloven om dagtilbud til børn ophævet, bortset fra § 32 om særlige dagtilbud. Endvidere blev kapitel 8 i serviceloven om klubtilbud og andre socialpædagogiske fritidstilbud til større børn og unge ophævet, bortset fra § 36 om særlige klubtilbud.

Med vedtagelsen af lov nr. 419 af 10. juni 2003 om en aktiv beskæftigelsesindsats blev tilbud til personer, der modtog hjælp efter lov om aktiv socialpolitik, flyttet til lov om en aktiv beskæftigelsesindsats. Henvisningerne til §§ 48 og 68 i lov om aktiv socialpolitik omhandlede tilbud til revalidender. Der findes ikke længere særlige revalideringstilbud, idet hele redskabsviften i lov om en aktiv beskæftigelsesindsats kan bruges til revalidender.

Det foreslås på den baggrund at ændre § 161, stk. 1, i overensstemmelse med de nævnte ændringer i serviceloven og aktivloven. Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan herefter tilvejebringe lokaler til brug for sociale tilbud i alment byggeri i samme omfang som hidtil.

Til nr. 15

Den foreslåede ændring i § 161, stk. 1, er redaktionel og en konsekvens af ændringer i anden lovgivning. Den gældende § 161, stk. 2, indeholder en række henvisninger til lov om social service og lov om aktiv socialpolitik, som er forældede efter ændringer i de pågældende love. De regionale tilbud, som regionsrådet efter aftale med kommunalbestyrelserne i regionen skal etablere, er i dag nævnt samlet i § 5, stk. 1, i lov om social service, og det foreslås at ændre § 161, stk. 2, i overensstemmelse hermed.

Bestemmelsen i § 93, stk. 2 i den tidligere lov om social service om, at amtskommunen kunne oprette pladser til midlertidigt ophold i døgnhuse med behandlingsunderstøttende rammer til personer med sindslidelser, som for en kortere periode har behov for behandlingsmæssig støtte og pleje, mens deres situation stabiliseres, blev som led i kommunalreformen overført til regionerne som en del af sygehusvæsnets tilbud.

Der er ikke i sundhedsloven indsat en bestemmelse med samme ordlyd som den tidligere bestemmelse i lov om social service § 93, stk. 2, idet hjemlen nu findes i § 74, stk. 2, i sundhedsloven, hvorefter regionens egne sygehuse og tilknyttede behandlingsinstitutioner m.v. hører til en regions sygehusvæsen.

Som følge heraf foreslås det præciseret i bestemmelsen, at reglerne som hidtil kun gælder tilbud om ophold i døgnhuse til sindslidende personer, som for en kortere periode har behov for behandlingsmæssig støtte og pleje, mens deres situation stabiliseres, og ikke alle tilbud efter § 74, stk. 2 i sundhedsloven.

Til § 2

Til nr. 1

Friplejeboliger med støtte (kvote A) finansieres som almene boliger, jf. den gældende § 12 i lov om friplejeboliger. Det vil sige med et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, et realkreditlån på 84 pct. samt et kapitalindskud fra friplejeboligleverandøren på 14 pct. Friplejeboligleverandørens kapitalindskud svarer således til den kommunale grundkapital.

Finansieringen af friplejeboliger foreslås på baggrund af kommuneaftalen ændret i overensstemmelse med ændringen af finansieringen af plejeboliger efter almenboligloven, jf. forslaget § 1, nr. 13. Det betyder, at friplejeboliger i 2008 skal finansieres med et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, et realkreditlån på 91 pct. og et kapitalindskud fra friplejeboligleverandøren på 7 pct.

Friplejeboliger skal ligesom almene plejeboliger indrettes med servicearealer med henblik på at yde pleje og omsorg for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

Til nr. 2

Forslaget er en konsekvens af forslaget under nr. 1 om ændret finansiering for de bebyggelser, der i 2008 meddeles tilsagn efter friplejeboliglovens § 10.

Det foreslås, at bidragsbetalingen for de bebyggelser, der er omfattet af lovens § 46, stk. 2, 2. og 3. pkt., beregnes under hensyn til, at anskaffelsessummen for friplejeboliger, hvortil der meddeles tilsagn efter kvote A i 2008, finansieres med realkreditlån på 91 pct. Bidragsbetaling svarende til bidraget på et realkreditlån til finansiering af 91 pct. af anskaffelsessummen kan således som udgangspunkt medtages i lejen.

Det bemærkes, at begrænsningen af bidragets størrelse i den gældende friplejeboliglovs § 46, stk. 2, 3. pkt., også finder anvendelse for bebyggelser, hvortil der er meddelt godkendelse i 2008.

Til § 3

Til nr. 1

Endringen er en konsekvensrettelse af, at lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. har skiftet titel til lov om almene boliger m.v.

Til nr. 2 og 4

Det foreslås præciseret, at reglerne om tilbudspligt gælder ved et påtænkt salg af en ejendom med almene boliger til en ejer, der ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger. I nr. 1 foreslås det således fastsat i lejelovens § 2, stk. 3, at bestemmelsen om tilbudspligt for ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer i lovens § 100, stk. 4, er gældende. I nr. 3 foreslås en ændret formulering af lovens § 100, stk. 4, således at det fremgår, at tilbudspligten gælder, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke længere er omfattet af lov om leje af almene boliger.

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 100, stk. 4, blev vedtaget med lov nr. 419 af 1. juni 1994. På daværende tidspunkt var almene boliger omfattet af lov om leje. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at: "Det foreslås, at det udtrykkeligt fastsættes, at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse, når afhændelse af et almennyttigt boligselskabs ejendomme sker til andre almennyttige selskaber." Af lovforslaget fremgår endvidere, at "Såfremt ejendommen afhændes til anden side, skal lejerne fortsat tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis." Reglen var en præcisering af gældende ret.

Ved lov nr. 968 af 17. december 1997 blev lov om leje af almene boliger vedtaget. Som konsekvens heraf blev lejelovens § 2, stk. 3, vedtaget ved lov nr. 397 af 26. juni 1998, hvoraf fremgår, at loven ikke gælder for leje af boliger, som er omfattet af lov om leje af almene boliger. Formålet hermed var, at forhold omkring leje af almene boliger herefter alene skulle være omfattet af lov om leje af almene boliger og ikke lov om leje.

Ordlyden af lejelovens § 100, stk. 4, sammenholdt med § 2, stk. 3, har herefter ikke været i overensstemmelse med sit formål, og der har efterfølgende været rejst tvivl om, i hvilket omfang afhændelse af boliger omfattet af lov om leje af almene boliger er omfattet af tilbudspligtreglerne.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring er af ren sproglig karakter.

Til nr. 5

I forbindelse med domstolsreformen i 2006 er bemyndigelsen i retsplejeloven til at fastsætte regler om vederlag og rejsegodtgørelse til sagkyndige retsmedlemmer overgået fra justitsministeren til Domstolsstyrelsen. På den baggrund ændres også bemyndigelsen i lejelovens § 109, stk. 4, således, at Domstolsstyrelsen bemyndiges til at fastsætte honorar til sagkyndige retsmedlemmer i boligretterne.

Til § 4

Til nr. 1

Almenlejelovens § 52, stk. 3 indeholder en særlig bestemmelse, der vedrører ejendomme, hvor udlejeren hverken leverer varme eller varmt vand, og hvor lejerens forbrug af vand ikke afregnes efter fordelingsmåle-re. I sådanne ejendomme skal der ikke udarbejdes varmeregnskab. De udgifter, som følger af lov om energi-besparelser i bygninger, skal i stedet fordeles ligeligt på lejemålene og opkræves én gang årligt. Med henblik på at gøre administrationen af disse regler mere smidig foreslås, at udlejeren i stedet for at opkræve lejerens betaling årligt kan vælge at fordele udgiftens betaling på samme måde som huslejen. Husleje opkræves ty-pisk månedsvist. I sådanne tilfælde vil der dermed være tale om, at den del af den samlede udgift, som ved-rører det pågældende år, fordeles på 12 måneder, og opkræves sammen med huslejen. Udgiften indgår dog fortsat ikke i huslejen, men kan af administrative hensyn opkræves sammen med huslejen.

Til § 5

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2008.

Lovforslaget sammenhold med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lov-
bekendtgørelse nr. 1118 af 26. septem-
ber 2007, som ændret senest ved § 2 i
lov nr. 575 af 6. juni 2007, foretages
følgende ændringer:

Stk. 2. Plejeboliger er almene ældre-
boliger, hvortil der er knyttet omsorgs-
og servicefunktioner med tilhørende
personale svarende til den pågældende
beboergruppes behov.

1. § 5, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Plejeboliger er almene ældre-
boliger, hvor der til den samlede be-
byggelse hører servicearealer for perso-
ner med behov for omfattende service
og pleje efter lov om social service.«

§ 14. Som medlem af en almen bolig-
organisations bestyrelse kan ikke væl-
ges eller udpeges følgende:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende
kommune,
- 2) rådmanden, i Københavns Kom-
mune borgmesteren for den magi-
stratsafdeling, hvortil tilsynet med
de almene boligorganisationer er
henlagt,
- 3) formanden for det udvalg, hvortil
tilsynet med almene boligorganisa-
tioner i kommunen er henlagt, eller
- 4) ansatte i den del af den kommunale
forvaltning, der udøver tilsynet
med de almene boligorganisationer
i kommunen.

2. I § 14, *nr. 2*, udgår », i Københavns
Kommune borgmesteren«.

Stk. 3. Følgende familieboliger kan
kun omfattes af forsøget med kommu-
nalbestyrelsens godkendelse:

- 1) Boliger, hvori der er etableret et
kollektivt bofællesskab efter § 3,
stk. 2, § 51, *stk. 3*, eller § 51 a, *stk.*

3. I § 75 b, *stk. 3, nr. 3*, ændres »*stk. 4*«
til: »*stk. 5*«.

- 1.
- 2) Boliger, som ved tilsagnet om offentlig støtte tidligere har været forbeholdt ældre og personer med handicap, eller som med offentlig støtte efter bistanndsloven er indrettet til denne gruppe, jf. § 51, stk. 4.
- 3) Boliger opført med et bruttoareal større end 110 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem er stærkt bevægelseshæmmet, jf. § 109, stk. 4.
- 4) Boliger, som har fået støtte efter § 142 b.

§ 78. Fondens midler tilvejebringes ved indbetalinger fra de almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner i henhold til §§ 79-80 f.

Stk. 2. Fonden kan med socialministerens tilladelse optage statslån til dækning af fondens udgifter efter § 98 a.

Stk. 3. Fonden kan med socialministerens tilladelse optage lån til dækning af fondens forpligtelser i henhold til § 96 d, stk. 1.

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 statslån til udligning af forskellen. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt.

§ 109. Almene familieboligers bruttoetageareal må ikke overstige 110 m², jf. dog stk. 2-5. En del af boligernes areal kan indrettes som fælles boligareal for flere boliger.

Stk. 2. Hver familiebolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbesty-

4. I § 78, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden«.

5. I § 109, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2-5« til: »stk. 5«.

6. I § 109 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. I almene familieboliger, der opføres som tæt-lavt byggeri i én etage

relsen kan dog tillade, at almene familieboliger ikke forsynes med selvstændigt køkken, såfremt familieboligerne indrettes som kollektive bofællesskaber.

Stk. 3. Almene ungdomsboligers bruttoetageareal må ikke overstige 50 m².

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan tillade almene familieboliger opført med et bruttoareal større end 110 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmet. Det er en forudsætning herfor, at boligen opfylder de krav, der er fastsat til almene ældreboliger, jf. § 110.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen indestår for eventuelle lejetab som følge af vanskeligheder med udlejning af boliger opført efter stk. 4.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan ved tilsagnet til opførelse af boliger efter stk. 4 forbeholde sig anvisningsretten. Reglerne i § 59, stk. 1, om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse.

§ 114. Bestemmelserne i §§ 103-108, § 109, stk. 4-6, og §§ 110-112 finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region.

§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation, jf. dog § 116, stk. 2 til etablering af almene boliger ved

med et bruttoetageareal på 85 m² eller derover, skal der være mindst ét bade- og toiletrum med et frit manøvreareal med en diameter på mindst 1,5 m.«

Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

7. I § 109, stk. 5, der bliver stk. 6, ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

8. I § 109, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

9. I § 114, stk. 1, ændres »§ 109, stk. 4-6« til: »§ 109, stk. 5-7«.

10. I § 115, stk. 1, nr. 3, ændres »§ 109, stk. 4« til: »§ 109, stk. 5«.

- 1) nybyggeri,
- 2) på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme,
- 3) erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene familieboliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, samt erhvervelse, ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning til de i § 109, stk. 4, nævnte almene familieboliger,

Stk. 9. Socialministeren fastsætter maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter stk. 1-5 eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

§ 117. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en selvejende ungdomsboliginstitution, som har modtaget tilsagn om støtte i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri, til etablering af selvejende ungdomsboliger ved på- eller tilbygning til den selvejende ungdomsboliginstitutions ejendom.

Stk. 2. Reglerne i denne lovs § 104, stk. 1, §§ 106-108, § 109, stk. 3, § 115, stk. 8, §§ 118, 118 a, 121, 127-130, 132-139 og 144, finder tilsvarende anvendelse for selvejende ungdomsboliger med tilsagn om støtte efter stk. 1.

§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk.

11. I § 115, stk. 9, indsættes efter 1. pkt.:

»Hvis byggeriet opføres på lejet grund, reduceres det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med 20 pct.«

12. I § 117, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3« til: »§ 109, stk. 4«.

13. § 118 a affattes således:

1-5, der meddeles i perioden 15. juni 2001 til 31. december 2006, forhøjes de i § 118, stk. 1 og 2, nævnte realkreditlån til 91 pct., samtidig med at den i § 118, stk. 1, nævnte kommunale grundkapital nedsættes til 7 pct. og den i § 118, stk. 2, nævnte amtskommunale grundkapital nedsættes til 7 pct.

»For tilsagn til etablering af plejeboliger, jf. § 5, stk. 2, efter § 115, stk. 1, nr. 1, 2, 6, 7 og 8 og stk. 2-4, der meddeles i 2008, forhøjes de realkreditlån, der er nævnt i § 118, stk. 1 og 2, til 91 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, nedsættes til 7 pct. og den regionale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2, nedsættes til 7 pct.«

§ 161. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at lokaler til brug for sociale tilbud efter lov om social service og §§ 48 og 68 i lov om aktiv socialpolitik kan tilvejebringes ved overenskomst med almene boligorganisationer. Kommunalbestyrelsen kan i passende omfang søge sådanne lokaler til sociale tilbud indrettet i forbindelse med opførelse af alment boligbyggeri, eller de kan indrettes som bestanddele af en boligbebyggelse efter overenskomst mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation.

14. I § 161, stk. 1, 1. pkt., ændres »§§ 48 og 68 i lov om aktiv socialpolitik« til: »lov om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge samt lokaler til brug for tilbud efter lov om en aktiv beskæftigelsesindsats«.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder for de institutioner og boliger, der er omhandlet i §§ 48 og 68 i lov om aktiv socialpolitik samt §§ 16-18, 23, 34, 51, 87, 88 og 92-94 i lov om social service, og som regionsrådet efter aftale med en almen boligorganisation søger tilvejebragt i alment boligbyggeri.

15. § 161, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Reglerne i stk. 1 gælder tilsvarende for de institutioner og boliger, der er omhandlet i § 5, stk. 1, i lov om social service samt for de pladser til midlertidigt ophold i døgnhuse med behandlingsunderstøttende rammer til personer med sindslidelser, som for en kortere periode har behov for behandlingsmæssig støtte og pleje, mens deres situation stabiliseres, jf. § 74, stk. 2, i lov om sundhed, og som regionsrådet efter overenskomst med en almen boligorganisation søger tilvejebragt i alment boligbyggeri.«

§ 2

I lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, foretages følgende ændring:

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret efter kvote A finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et realkreditlån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud.

1. I § 12, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Anskaffelsessummen efter tilsagn meddelt i 2008 finansieres dog med et kapitalindskud der svarer til den kommunale og regionale grundkapital, der er nævnt i § 118 a i lov om almene boliger m.v., et realkreditlån der svarer til det, der er nævnt i § 118 a og 2 pct. beboerindskud.«

Stk. 2. Det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne efter henholdsvis § 44 og § 45, 2. og 3. pkt., opgøres på grundlag af anskaffelsessummen for bebyggelsen i de nævnte bestemmelser. Bidraget udgør et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. på det tidspunkt, hvor friplejeboligerne etableres. Bidraget kan dog ikke overstige et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån til finansiering af 80 pct. af bebyggelsens faktiske anskaffelsessum efter § 44 henholdsvis § 45, 2. og 3. pkt.

2. I § 46, stk. 2, indsættes efter 2. pkt.:

»Bidraget udgør for bebyggelser, hvortil der er meddelt godkendelse i 2008, et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118 a i lov om almene boliger m.v.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007, som senest ændret ved § 5 i lov nr. 516 af 7. juni 2006, foretages følgende ændringer:

Stk. 3. Loven gælder ikke for leje af boliger, som er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 3. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra b, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., finder stk. 1 og 2 alene anvendelse, hvis lejerens tilhører den personkreds, som er berettiget efter de nævnte love.

Stk. 4. Hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter de i stk. 3 nævnte love, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde denne at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når den opfylder betingelserne i § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse ved overdragelse af almene boligorganisationers ejendomme, hvis ejendommene fortsat ejes af en almen boligorganisation, eller ved overdragelse af ejendomme i forbindelse med, at selvejende ældreboliger, selvejende lette kollektivboliger eller selvejende ungdomsboliginstitutioner sammenlægges eller omdannes til en afdeling af en almen boligorganisation.

Stk. 4. Justitsministeren fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

1. Overalt i loven ændres: »lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.« til: »lov om almene boliger m.v.«.

2. I § 2, stk. 3, indsættes efter »almene boliger«: »bortset fra § 100, stk. 4«.

3. I § 85, stk. 3, og stk. 4, 1. pkt., ændres »de nævnte love« til: »den nævnte lov«.

4. § 100, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.«

5. I § 109, stk. 4, ændres »Justitsministeren« til: »Domstolsstyrelsen«.

§ 4

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007, foretages følgende ændring:

Stk. 3. Leverer udlejerens hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab. De udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles lige-
ligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1 gang om året.

1. I § 52, *stk. 3, 2. pkt.*, indsættes efter »1 gang om året«: »eller løbende som tillæg til huslejen«.