

Fremsat den {FREMSAT} af Karen Jespersen

HØRINGSUDKAST 3. APRIL 2009

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (Styring og finansiering af den almene boligsektor)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1000 af 9. oktober 2008, som ændret ved § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, § 1 i lov nr. 437 af 1. juni 2008 og § 138 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:

1. § 1, nr. 3, 2. pkt., ophæves.

2. I § 1 indsættes som nr. 5:

»5) En boligorganisation med medlemsindskud, der er oprettet i en ejendom, som kommunalbestyrelsen har rådet over i medfør af den tidligere lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, og som er godkendt efter disse love.«

3. I § 3, stk. 1, nr. 6, § 4, nr. 6, og § 5, stk. 1, nr. 10, ændres »kommunalbestyrelsen beslutter« til: »kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler«.

4. Efter § 5 a indsættes:

»Formål

§ 5 b. Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.«

5. Overskriften før § 6 »Formål« udgår.

6. I § 6, stk. 1, 1. pkt., ændres »hovedformål« til: »kerneaktiviteter«, og i 2. pkt., ændres »hovedformålet« til: »kerneaktiviteterne«.

7. Efter § 6 indsættes:

»Målsætninger

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.

§ 6 b. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

§ 6 c. Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig samt miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§ 6 d. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Udlejning skal ske under hensyntagen til forholdene i det enkelte boligområde.

§ 6 e. Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

§ 6 f. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere de overordnede formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.«

8. §§ 7 og 8 ophæves.

9. § 9 affattes således:

»§ 9. En almen boligorganisation kan organiseres med eller uden almene boligafdelinger.

Stk. 2. En almen boligorganisation med almene boligafdelinger kan organiseres med eller uden medlemsindskud.

Stk. 3. En almen boligorganisation uden almene boligafdelinger organiseres som en almen administrationsorganisation med medlemmer, herunder andre almene boligorganisationer. Boligorganisationen administrerer medlemmernes byggeri m.v. Boligorganisationen kan endvidere administrere byggeri m.v., som ikke tilhører medlemmer af boligorganisationen. Boligorganisationen kan organiseres med eller uden medlemsindskud.

Stk. 4. En almen boligorganisation med indbetalt garantikapital, der var godkendt som et almennyttigt boligselskab inden den 22. maj 1986, bevarer retten til denne organisationsform.«

10. Efter § 9 indsættes:

»§ 9 a. Øverste myndighed i en garantiorganisation som nævnt i § 9, stk. 4, kan træffe beslutning om omdannelse af organisationen til en almen boligorganisation efter § 9, stk. 2 eller 3. Ved omdannelse indløses garantibeviserne til pålydende værdi.

Stk. 2. Garanterne er til enhver tid berettiget til at kræve indløsning af garantibeviserne til pålydende værdi. Ved indløsning af alle garantibeviserne skal boligorganisationen træffe beslutning om omdannelse til en almen boligorganisation efter § 9, stk. 2 eller 3.«

11. § 10, *stk. 1*, affattes således:

»I en almen boligorganisation er øverste myndighed et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling.«

12. § 10, stk. 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

13. § 11, stk. 1, affattes således:

»Repræsentantskabet i en almen boligorganisation med almene boligafdelinger består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdeling. De afdelingsvalgte repræsentanter skal udgøre repræsentantskabets flertal.«

14. I § 11 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Repræsentantskabet i en almen administrationsorganisation består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for beboerne fra hver af medlemmernes bestyrelse. Hvis en kommune eller en region, som ejer almene ældreboliger, er medlem af boligorganisationen, har kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ret til at udpege mindst 1 repræsentant blandt beboerne i de kommunale eller regionale ældreboliger.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

15. I § 11 indsættes efter stk. 2, der bliver stk. 3, som *stk. 4* og 5:

»Stk. 4. Generalforsamlingen i en almen boligorganisation med almene boligafdelinger består af boligorganisationens bestyrelse og medlemmer. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på boligorganisationens venteliste. Adgang til generalforsamlingen har tillige medlemmernes myndige husstandsmedlemmer. Er boligorganisationen organiseret som garantiorganisation, har tillige garantierne adgang til generalforsamlingen.

Stk. 5. Generalforsamlingen i en almen administrationsorganisation består af organisationens bestyrelse og af medlemmernes bestyrelser. Er boligorganisationen organiseret som garantiorganisation, har tillige garantierne adgang til generalforsamlingen.«

16. § 13 ophæves.

17. Efter § 14 indsættes:

»§ 14 a. Boligorganisationens bestyrelse kan tillægges et passende vederlag for dens arbejde. «

18. § 15, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

»Har boligorganisationen ingen ejendomme, eller sker opløsningen med henblik på sammenlægning med en eller flere andre boligorganisationer, kan opløsningen dog ske uden samtykke.«

19. § 16, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Kravet i stk. 1, 2. pkt., kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved mindre på- og tilbygninger til eksisterende afdelinger, ved indretning af uudnyttede tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når dette skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold.«

20. § 16, stk. 4, ophæves.

21. § 17, stk. 2 og 3, ophæves.

22. § 19 affattes således:

»§ 19. Almene boligorganisationer, herunder administrationsorganisationer, kan opbygge en arbejdskapital af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer.«

23. § 20, stk. 1, nr. 3, affattes således:

»3) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen.«

24. § 20, stk. 1, nr. 6 og 7, affattes således:

»6) Likvide midler for tilsagn meddelt i perioden 1. januar 1999 til 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 3, til og med 35 år efter låneoptagelsen

7) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, jf. § 129, fra og med det 36. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt i perioden 1. januar 1999 til 30. juni 2009 og fra og med det 41. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009.«

25. I § 20, stk. 1, indsættes som nr. 9 - 11:

»9) Likvide midler for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 3, til og med 40 år efter låneoptagelsen.

10) Bidrag efter §§ 79 og 80 til indskud i Landsbyggefonden.

11) Tilskud fra Landsbyggefonden efter § 90 til overførsel til afdelingerne. «

26. § 20, stk. 2-4, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning, dækkes af dispositionsfonden. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter helt eller delvis ikke dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.

Stk. 3. Herudover anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Stk. 4. Dispositionsfonden kan endvidere i særlige tilfælde medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, herunder i forbindelse med etablering af nye afdelinger samt i forbindelse med ekstraordinære tab.

Stk. 5. Yder dispositionsfonden ydelsesstøtte til lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., optaget til finansiering af fysiske foranstaltninger i afdelingerne, kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lånet. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.«

27. § 21 ophæves.

28. § 22, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

29. § 22, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på udlån, der sker fra en boligorganisation gennem en almen administrationsorganisation til de andre almene boligorganisationer, der er medlemmer af administrationsorganisationen.«

30. I § 27, stk. 1, 2. pkt., udgår »med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2, eller«.

31. § 27, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af velfærdsministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.«

32. I § 27, *stk. 3, 2. pkt.*, udgår »og § 116, *stk. 3*«.

33. § 28, *stk. 1*, affattes således:

»Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende ibrugtagning af boliger til anden anvendelse end beboelse, hvis ændringen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for ændringen. Godkendelse af sammenlægning af boliger må kun gives, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet. Fremsættes der forslag om væsentlig forandring af en almen boligorganisationens ejendom på en ejerforenings generalforsamling, kan boligorganisationens bestyrelse kun stemme for forandringen efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen.«

34. § 30 a, *stk. 1*, affattes således:

»I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, skal 1/3 af de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, *stk. 1, nr. 7*, anvendes i overensstemmelse med § 20, *stk. 2-5*, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.«

35. I § 30 a, *stk. 2 og 3*, ændres »§ 20, *stk. 2-4*,« til: »§ 20, *stk. 2-5*,«.

36. § 31, *stk. 1*, affattes således:

»Bestemmelserne i §§ 5 b, 6 a – 6 e og § 28, *stk. 3 og 4*, finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger.«

37. § 31, *stk. 2, 1. pkt.*, affattes således:

»Bestemmelserne i §§ 5 b, 6, 6 a – 6 f, § 12, *stk. 1 og 3-5*, §§ 14, 14 a, 15, 17 og 18, § 23, 1. *pkt.*, § 26, *stk. 1*, og §§ 27-29 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.«

38. § 32 affattes således:

»§ 32. Velfærdsministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 1, 2, 6, 6 a-6 f, 9-11, 14, 14 a, 15, 16, 19, 20, 22, 23 og 28-30 a nævnte forhold.«

39. § 33, *stk. 1*, affattes således:

»I en almen boligorganisation vælger boligorganisationens øverste myndighed alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer. Mindst halvdelen skal være beboere i boligorganisationen. I almene administrationsorganisationer skal dog mindst halvdelen være beboerrepræsentanter i medlemmernes bestyrelser. Hvis en kommune eller en region, som ejer almene ældreboliger, er medlem af administrationsorganisationen, har kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ret til at udpege mindst 1 bestyrelsesmedlem blandt beboerne i de kommunale eller regionale ældreboliger. I en almen garantiorganisation, herunder en almen administrationsorganisation, der er godkendt som en garantiorga-

nisation, vælger garantforsamlingen et eller flere medlemmer til boligorganisationens bestyrelse. Herudover vælges bestyrelsesmedlemmerne i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter.«

40. I § 33, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »boligorganisationens«: »eller den selvejende institutions«.

41. I § 34 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, og er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse. Reglen i 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis en afdelingsbestyrelse har nedlagt sit hverv, uden at en ny er valgt.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

42. I § 37 indsættes som *stk. 4 - 6*:

»Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,
- 2) større energibesparende foranstaltninger,
- 3) boligsociale helhedsplaner, og
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

Stk. 5. Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidsvarende og konkurrencedygtige overfor en bred kreds af boligsøgende. Arbejder, der hovedsageligt består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke.

Stk. 6. Øverste myndigheds beslutning om gennemførelse af arbejder efter stk. 4 skal indberettes til Velfærdsministeriet. Indberetningen skal indeholde oplysning om arbejdernes og aktiviteterernes art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe stk. 4 i anvendelse.«

43. I § 37 a, stk. 5, indsættes som 2. *pkt.*:

»Hvis øverste myndighed har truffet beslutning efter § 37, stk. 4, kan bestyrelsen ligeledes uden samtykke fra afdelingen søge sådanne arbejder og aktiviteter iværksat i ejerforeningen.«

44. I § 37 b, stk. 1, 2. *pkt.*, ændres »20 år« til: »30 år«.

45. I § 40, stk. 2, ændres »§ 10, stk. 3 eller 6« til: »§ 10«.

46. § 43, *stk. 1*, affattes således:

»Bestemmelserne i § 34, stk. 1-4, 6 og 7, og §§ 35-40 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger. For ældreboliger, der tilhører en region, udøves beføjelserne i § 34, stk. 3, af regionsrådet. Bestemmelsen i § 41 finder tilsvarende anvendelse på regionale almene ældreboliger.«

47. I § 43, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »§§ 34-42« til: »§ 34, stk. 1 og 2 og stk. 4-7, og §§ 35-42«.

48. I § 45 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. I den samlede leje efter stk. 1 indgår ikke de udgifter, der er nævnt i § 129, stk. 4. Afdelingen kan pålægge lejere af boliger at refundere afdelingens udgifter efter 1. pkt. over varme- og varmtvandsregnskabet, jf. lov om leje af almene boliger kapitel 10. «

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

49. I § 51, stk. 1, 3. pkt., ændres »stk. 2-6 og § 60« til: »stk. 2-7 og §§ 60 og 60 a.«

50. I § 51 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.«

51. § 51 b, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Ved områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet forstås fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor

- 1) der bor mindst 1.000 beboere i afdelingerne tilsammen, og
- 2) mindst 40 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.«

52. I § 51 b, stk. 4, nr. 2, ændres »på 18 år og derover« til: »i alderen 18-64 år«.

53. I § 51 b, stk. 6, ændres »nr. 1-3« til: »nr. 1 og 2«.

54. § 51 b, stk. 7, 2 pkt., ophæves.

55. I § 51 b, indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Kan boligen ikke udlejes til andre boligsøgende på ventelisten, lejes boligen ud til boligsøgende, der er nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan dog aftale at undlade at udleje sådanne boliger i op til 6 måneder, efter at boligerne er blevet ledige. Det er en betingelse, at der iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne. Hvis boligerne udlejes via annoncering, finder reglerne i § 60 a, stk. 1, 2.- 4. pkt., tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, om den ene part eller parterne i forening afholder udgifterne til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme. Afdelingen, hvori de tomme boliger ligger, må ikke belastes af lejetabet.«

Stk. 8 og 9 bliver herefter stk. 9 og 10.

56. I § 60, stk. 1, 1. pkt., udgår: »indtil 90 pct. af«, og 3. pkt., ophæves.

57. Efter § 60 indsættes:

»§ 60 a. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 50 pct. af de ledige boliger i en problemramt boligafdeling, jf. § 51 b eller § 75 c, stk. 3, skal udlejes via annoncering. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til.

Stk. 2. § 60, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse for aftaler efter stk. 1.«

58. I § 64, stk. 1, 1. pkt., ændres »§§ 57, 58 og 59-63.« til: »§§ 57, 58, 59, 60, 60a og 61-63.«

59. I § 73, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 20, stk. 2« til: »§ 20, stk. 3«.

60. § 73, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til det lån, der er nævnt i stk. 2. Låntagers betaling på lånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som mindst 3,74 pct. p.a. af lånets hovedstol. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år, og indtil beløbet svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. § 129, stk. 1, 4. – 7. pkt., stk. 2, § 130, stk. 1 og 2, samt § 134 finder tilsvarende anvendelse. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen yder garanti for hele lånet.«

61. § 78, stk. 6, ophæves.

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 6-8.

62. I § 79 ændres »en byggefond i selskabet« til: »boligorganisationens dispositionsfond«.

63. I § 80, stk. 1, 1. pkt., ændres »byggefond« til: »dispositionsfond«.

64. I § 80 a, stk. 1 og 2, udgår »fra almene boligafdelinger med tilsagn om støtte efter den 31. december 1998,«.

65. § 80 c affattes således:

»I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 7, til Landsbyggefonden.

Stk. 2. I almene ældreboliger og ungdomsboliger som nævnt i stk. 1, indbetaler ejeren de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 6, til Landsbyggefonden.«

66. I § 87, stk. 1, 1. pkt., ændres »boligorganisationens byggefond« til: »boligorganisationen«.

67. I § 89 a, stk. 2, ændres »§ 63, stk. 1,« til: »63, stk. 1, 1.pkt.,«.

68. § 91, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 1 fastsættes af Landsbyggefonden og beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som mindst 3,4 pct. p.a. af lånets hovedstol, jf. dog stk. 4. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år, og indtil beløbet svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. § 129, stk. 1, 4. – 7. pkt., stk. 2, § 130, stk. 1 og 2, samt § 134 finder tilsvarende anvendelse.«

69. I § 91, stk. 5, 2. pkt., § 98 a, stk. 4, 1. pkt., § 98 b, stk. 3, § 118, stk. 3, 2. pkt., og § 157, stk. 4, 2. pkt., ændres »35 år« til: »40 år«.

70. I § 92a, stk. 2, 1. pkt., ændres »beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år« til: »beregnet forløb for ydelsesstøtten, korrigeret for indbetalinger til staten efter § 129 a, i de enkelte år«.

71. I § 96, stk. 1, 1. pkt., og § 98 a, stk. 5, 4. pkt., ændres »forretningsførerorganisation eller et andelsselskab« til: »almen administrationsorganisation«.

72. I § 96 f, stk. 4, og § 97, stk. 4, ændres »forretningsførerorganisation« til: »administrationsorganisation«.

73. I § 96 j, stk. 1, 1. pkt., og § 117, stk. 3, 2. pkt., ændres »§ 20, stk. 2« til: »§ 20, stk. 2-5«.

74. § 100, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Udgifter til arbejder efter stk. 1 finansieres ved optagelse af lån, jf. § 118, stk. 3. Låntagers betaling på lånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 2,15 pct. p.a. af byggeudgiften. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år, og indtil beløbet svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. § 129, stk. 1, 4. – 7. pkt., og stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån med rentetilpasning, indbetales til Økonomistyrelsen.«

75. Overskriften før § 103 affattes således:

»Almindelige bestemmelser for nybyggeri m.v.«

76. § 104, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

77. § 108 affattes således:

»§ 108. Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet samt om totaløkonomiske vurderinger«.

78. I § 109, stk. 1, 1. pkt., og i stk. 5, 1. pkt., ændres »110 m²« til: »115 m²«.

79. I § 115, stk. 1 og 2, udgår », jf. dog § 116, stk. 2«, og i stk. 5, udgår », jf. dog § 116, stk. 2,«.

80. I § 115 indsættes som stk. 10:

Stk. 10. Udgifter til forbedringsarbejder efter §§ 37 og 37 b i en almen boligafdeling, der gennemføres indtil 4 år efter ibrugtagelsen, må ikke sammen med den godkendte anskaffelsessum overstige afdelingens maksimumsbeløb efter stk. 9.«

81. Efter § 115 indsættes:

»§ 115 a. Kommunalbestyrelsen kan for tilsagn efter § 115, stk. 1-5 og § 117, stk. 1, uanset maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 9, godkende, at der foretages de merinvesteringer, der er nødvendige for som minimum at opfylde krav til energirammen for en lavenergibygningsklasse 1 i bygningsreglementet 2008, såfremt merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel.

Stk. 2. Merinvesteringen udgør forskellen mellem den samlede anskaffelsessum og den anskaffelsessum, der er nødvendig for at opfylde den gældende energiramme for bygningen i bygningsreglementet 2008.«

82. § 116 ophæves.

83. I § 117, stk. 2, ændres »Reglerne i denne lovs« til: »Reglerne i denne lovs § 30 a, stk. 1, § 80 c, stk. 1 og 2,« og »127-130« ændres til: »127-129, § 129 a, stk. 2, §§ 130«.

84. § 117, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

85. I § 118, stk. 1, indsættes som 2. pkt.: »Merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.«

86. I § 118, stk. 2, indsættes som 2. pkt.: »Merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.«

87. § 118 a affattes således:

»For tilsagn efter § 115, stk. 1-4, der meddeles i perioden fra den 1. juli 2009 til og med den 31. december 2010, forhøjes de lån, som er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., til 91 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, og den regionale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2 nedsættes til 7 pct. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for tilsagn til plejeboliger, jf. § 5, stk. 2, som meddeles i perioden 1. januar 2009 til og med 30. juni 2009.«

88. § 121, affattes således:

»§ 121. Såfremt almene ældreboliger opføres eller indrettes af en kommune, en region eller en selvejende institution, indskyder kommunen eller regionen grundkapital. Bestemmelserne i § 124, stk. 1, § 125, stk. 1, og § 126, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

89. § 125, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

90. § 129, stk. 1, affattes således:

»Låntagers betaling på lån, jf. § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt. og § 119, udgør et beløb, der svarer til 2,8 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum, ekskl. merinvesteringer efter § 115 a, stk. 2. Beløbet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen og reguleres en gang årligt i de første 20 år efter låneoptagelsen med stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, hvis dette er steget mindre, og herefter med 75 pct. af stigningen i de nævnte indeks. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og sidste gang i den første termin i det 45. år efter låneoptagelsen. Ved reguleringen med nettoprisindekset benyttes en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Ved regulering med lønindeks for den private sektor benyttes en 12-måneders-periode sluttende i februar måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Falder ovennævnte lønindeks, nedsættes beløbet med hele det helår-lige procentvise fald. Er nettoprisindekset uændret eller faldende, samtidig med at lønindeks er uændret eller stigende, reguleres låntagers betaling ikke.«

91. I § 129 indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Er der foretaget merinvesteringer efter § 115 a forhøjes lån efter stk. 1 med et beløb, der svarer til det lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt.

Stk. 4. Låntagers betaling efter stk. 1 tillægges et beløb, der svarer til 4,4 pct. p.a. af merinvesteringen efter 115 a. Stk. 1, 2.-7. pkt., og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, idet regulering af beløbet dog foretages sidste gang i den første termin i det 40. år efter låneoptagelsen, hvorefter tillægget bortfalder.«

92. Efter § 129 indsættes som ny paragraf:

»§ 129 a. Midler, der indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 9, fra almene boligafdelinger indbetales til staten.

Stk. 2. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, indbetaler ejeren de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 9, til staten.«

93. § 136 *stk. 1*, affattes således:

»Ungdomsboligbidraget udgør et fast beløb pr. m² bruttoetageareal. Bidraget ydes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen. For ungdomsboliger omfattet af tilsagn meddelt i perioden fra og med 1. januar 1997 til og med 30. juni 2009 reguleres bidraget en gang årligt pr. 1. januar med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset. For ungdomsboliger omfattet af tilsagn meddelt efter den 31. juni 2009 reguleres bidraget en gang årligt pr. 1. januar i de første 20 år efter låneoptagelsen med stigningen i nettoprisindekset og herefter med 75 pct. af stigningen i det nævnte indeks.«

94. I § 143, *stk. 3*, indsættes efter »§§ 115,«: »115 a,«.

95. I § 143, *stk. 3*, udgår »116, stk. 1-3,«.

96. I § 144 indsættes som *stk. 2* og *3*:

»*Stk. 2.* Velfærdsministeren kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, meddele tilsagn om tilskud til igangsættelse, formidling og evaluering af forsøg i det almene byggeri. Tilskuddet kan helt eller delvist dække udgifter til indsamling af data, udviklings- og innovationsprojekter, oplysning og vejledning samt registrering, forskning og evaluering m.v. vedrørende det tilladte forsøg og dettes samspil med det øvrige boligmarked.

Stk. 3. Udgifter, som dækkes med tilskud efter *stk. 2*, indgår ikke i opgørelsen af anskaffelsessummen.«

97. I § 160 ændres », beretningens form og indhold samt gebyr« til: »samt beretningens form og indhold«.

98. I § 164 indsættes som *stk. 2-4*:

»*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en dialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder (styringsdialog). Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde, jf. dog *stk. 4*. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport (dokumentation) om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmødet.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af den gennemførte styringsdialog beslutte en anden mødefrekvens end den, der fremgår af *stk. 2*. Der skal dog som minimum holdes et dialogmøde hvert 3. år.«

99. § 167, *stk. 2*, ophæves.

100. I § 169, *stk. 1*, affattes således:

»Bestemmelserne i dette kapitel finder, med undtagelse af § 164, stk. 2-4, tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger jf. lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007, som ændret ved § 4 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, § 2 i lov nr. 437 af 1. juni 2008 og (lovforslaget om udsættelse af lejere), foretages følgende ændringer:

1. I § 9, *stk. 1*, indsættes som *2. pkt.*:

»I den samlede leje indgår ikke beløb som nævnt i § 45, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. Det beløb, der er nævnt i 2. pkt., er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.«

2. § 9, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Lejen og betaling af beløb efter § 45, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.«

3. § 9, *stk. 4*, ophæves.

4. I § 10, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »jf. § 9, stk. 4« til: »jf. § 9, stk. 2«.

5. I § 10, *stk. 3, 2. pkt.*, ændres »1 pct.« til: »5 pct.«.

6. I § 11 udgår »og 4«.

7. § 25, *stk. 1*, affattes således:

»§ 25. Udlejeren skal træffe beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen.«

8. I § 48, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter: »depositummet«: », jf. dog stk. 2«.

9. I § 48, indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. m². Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

10. I § 52, *stk. 2*, indsættes efter 4. pkt.:

»Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. skal medtages i regnskabet.«

11. I § 52, *stk. 3*, indsættes efter 2. pkt.:

»De udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemaalene i ejendommen efter bruttoetageareal og opkræves løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen.«

12. I § 53, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »i bygninger«: »eller § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.«

13. I § 54, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal.«

14. § 69, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Den, der ved bytning opnår en bolig i en almen boligorganisation organiseret med medlemsindskud, skal samtidig med lejeaftalens indgåelse indbetale det fastsatte medlemsindskud.«

15. § 85, stk. 1, nr. 1, affattes således:

»1) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.«

16. § 85, stk. 1, nr. 2, ophæves.

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

17. § 86, stk. 1, affattes således:

»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 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. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.«

18. I § 86, stk. 2, ændres »nr. 2, 3 eller 6« til: »nr. 1, 2 eller 5«.

19. I § 86, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.«

20. I § 86, stk. 3 og 4, ændres »nr. 2« til: »nr. 1«.

21. § 86, stk. 5, ophæves

Stk. 6 og 7 bliver herefter stk. 5 og 6.

§ 3

I lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, § 2 i lov nr. 194 af 26. marts 2008 og § 2 i lov nr. 219 af 5. april 2008, foretages følgende ændringer:

1. § 12, stk. 2, 1. pkt., ændres »3,4 pct. p.a.« til: »2,8 pct. p.a.«.

2. To steder i § 44 og i § 45, 2. og 3. pkt., ændres »3,4 pct.« til: »2,8 pct. p.a.«.

3. I § 47, stk. 2, indsættes efter ”andre bebyggelser”: ”godkendt efter § 11, stk. 1 eller 2,” og ”efter § 44, § 45, 2. pkt., og § 46” indsættes: ”, hvis godkendelsen er meddelt inden den 1. juli 2009. Hvis

godkendelsen er meddelt den 1. juli 2009 eller senere, kan kapitaludgifterne medtages fra og med det 41. år”.

4. § 63, stk. 1, affattes således:

»Er tilsagn efter § 10, stk. 1, meddelt inden den 1. juli 2009, indbetaler friplejeboligleverandøren til og med det 35. år efter optagelse af lån efter § 12, stk. 1, de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelser på lånet, til Landsbyggefonden. Er tilsagn meddelt den 1. juli 2009 eller senere, indbetaler friplejeboligleverandøren til og med det 40. år efter optagelse af lån efter § 12, stk. 1, midler som nævnt i 1. pkt. til staten.«

5. § 63, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Er tilsagn efter § 10, stk. 1, meddelt inden den 1. juli 2009, indbetaler friplejeboligleverandøren fra og med det 36. år efter optagelse af lån efter § 12, stk. 1, 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse lejernes betaling, til Landsbyggefonden.«

6. I § 63, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Er tilsagn meddelt den 1. juli 2009 eller senere, indbetaler friplejeboligleverandøren fra og med det 41. år efter optagelse af lån efter § 12, stk. 1, midler som nævnt i 1. pkt. til Landsbyggefonden.«

§ 4

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, som ændret ved § 107 i lov nr. 90 af 31. januar 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 4, 1. pkt., ændres »hverken er omfattet af stk. 5 eller 6« til »ikke er omfattet af stk. 5-9«

2. I § 10 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:

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

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

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

lige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.«.

Stk. 7-11 bliver herefter stk. 10-14.

3. I § 10, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 10, 1. pkt., ændres »stk. 8« til »stk. 11«.

4. I § 10, stk. 8, 1. pkt., der bliver stk. 11, 1. pkt., ændres »stk. 7« til »stk. 10«, og i § 10, stk. 8, 3. pkt., der bliver stk. 11, 3. pkt., ændres »Stk. 7« til »Stk. 10«.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2010. § 1, nr. 24, 30-32, 34, 48, 60, 64-65, 67-69, 74, 78-92, 93, 95 og 99 samt denne lovs § 3 træder i kraft den 1. juli 2009. § 20, stk. 1, nr. 9, i lov om almene boliger som affattet ved denne lovs § 1, nr. 25 træder ligeledes i kraft den 1. juli 2009. § 118 a, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 87, har virkning fra den 1. januar 2009.

Stk. 2. Byggefondens indestående i afdelingerne pr. 1. januar 2010 overføres til de pågældende afdelinger og kontoføres på afdelingsregnskabet.

Stk. 3. Byggefondens indskud i Landsbyggefonden pr. 1. januar 2010 overgår til dispositionsfonden og kontoføres på boligorganisationens regnskab.

Stk. 4. For byggeri, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i lov om almene boliger m.v. inden den 1. juli 2009 og hvor endeligt regnskab ikke er godkendt inden samme dato, kan kommunalbestyrelsen godkende, at bestemmelserne i § 20, stk. 1, nr. 6, 7 og 9, § 30 a, stk. 1, § 80 a, stk. 1 og 2, § 80 c, § 117, stk. 2, § 118, stk. 3, § 129, stk. 1, § 129 a, og § 136, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 24, 25, 34, 64, 65, 69, 83, 90, 92 og 93 finder tilsvarende anvendelse. Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. For byggeri, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte eller godkendelse efter §§ 10 og 11, stk. 1 og 2, i lov om friplejeboliger inden den 1. juli 2009, kan velfærdsministeren godkende, at bestemmelserne i § 12, stk. 2, § 44, § 45, § 47, stk. 2, 2. pkt., § 63, stk. 1, 2. pkt., og § 63, stk. 2, 2. pkt., som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1-5, finder tilsvarende anvendelse. Ansøgning om godkendelse indsendes til Velfærdsministeriet.

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Styringsmodel
 - 2.1.1. Gældende regler
 - 2.1.2. Forslag til ny styringsmodel
 - 2.1.2.1. Indledning
 - 2.1.2.2. Samlet model for mål- og aftalestyring
 - 2.1.2.3. Formål og styringsmålsætninger
 - 2.1.2.4. Styringsdialog og differentieret tilsyn
 - 2.1.2.5. Aftaler
 - 2.1.2.6. Egenkontrol
 - 2.1.2.7. Dokumentation
 - 2.1.2.8. Anvendelsesområde
 - 2.2. Finansiering
 - 2.2.1. Gældende regler
 - 2.2.2. Forslag til ændring af finansieringsreglerne
 - 2.2.2.1. Indledning
 - 2.2.2.2. Nedsat husleje
 - 2.2.2.3. Forhøjelse af maksimumsbeløbet
 - 2.2.2.4. Kommunal grundkapital
 - 2.2.2.5. Nye energikrav og totaløkonomi
 - 2.2.2.5.1. Forslag om indførelse af energitillæg
 - 2.2.2.5.2. Forslag om opjustering af den maksimale boligstørrelse
 - 2.2.2.5.3. Forslag om totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri
 - 2.2.2.6. Andre forslag
 - 2.2.2.8. Huslejekonsekvenser
 - 2.3. Udlejningsregler
 - 2.3.1. Gældende regler
 - 2.3.2. Forslag til ændringer af udlejningsreglerne
 - 2.3.2.1. Indledning
 - 2.3.2.2. Ventelister
 - 2.3.2.3. Lejlighedssammenlægninger
 - 2.3.2.4. Genhusning

- 2.3.2.5. Andre ændringer
- 2.4. Beboerdemokrati og organisering
 - 2.4.1. Gældende regler
 - 2.4.2. Forslag til ændringer af reglerne om beboerdemokrati og organisering
 - 2.4.2.1. Indledning
 - 2.4.2.2. Sammenlægning af boligorganisationer og afdelinger
 - 2.4.2.3. Modifikation af kravet om, at hvert byggeføretagende skal udgøre en afdeling
 - 2.4.2.4. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer med egne boligafdelinger
 - 2.4.2.5. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer uden egne boligafdelinger
 - 2.4.2.6. Særligt om garantiorganisationer
 - 2.4.2.7. Begrænsning af den enkelte boligafdelings kompetence med hensyn til større renoveringer m.v.
 - 2.4.2.8. Beboerdemokrati i visse ældreboliger
 - 2.4.2.9. Forenkling af bestemmelser om kommunalbestyrelsens mulighed for at udpege medlemmer til bestyrelsen
 - 2.4.2.10. Ophævelse af habilitetsregler
 - 2.4.2.11. Andre ændringer
- 2.5. Administration, drift og sideaktiviteter
 - 2.5.1. Gældende regler
 - 2.5.2. Forslag til ændringer af reglerne om administration, drift og sideaktiviteter
 - 2.5.2.1. Indledning
 - 2.5.2.2. Sideaktiviteter
 - 2.5.2.3. Øvrig afbureaukratisering og forenkling
- 2.6. Boligorganisationernes egenkapital
 - 2.6.1. Gældende regler
 - 2.6.2. Forslag til ændringer af reglerne om boligorganisationernes egenkapital
 - 2.6.2.1. Indledning
 - 2.6.2.2. Dispositionsfonden
 - 2.6.2.3. Fordeling af renteindtægter
 - 2.6.2.4. Arbejdskapitalen
 - 2.6.2.5. Byggefonden
- 2.7. Andre forhold vedrørende byggeri
 - 2.7.1. Gældende regler
 - 2.7.2. Forslag til ændringer af andre forhold vedrørende byggeri
 - 2.7.2.1. Indledning
 - 2.7.2.2. Bygherrekonkurrencen
 - 2.7.2.3. Forsøgsbevilling

2.7.2.4. Tagboliger

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
4. Administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Høring
10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Som led i boligaftalen af 4. november 2005 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering blev det aftalt, at der skulle gennemføres et udredningsarbejde med henblik på at skabe et grundlag for fastlæggelsen af den fremtidige anvendelse og styring af den almene sektors midler.

Formålet med udredningsarbejdet var blandt andet at skabe et grundlag for en principiel fastlæggelse af de fremtidige styreformer på området.

I udvalgets rapport, 'Den almene boligsektors fremtid', der blev offentliggjort i 2006 er foretaget en analyse af den almene boligsektors fremtidige udfordringer og af de overordnede hensyn, som bør afspejles i styringen af sektoren. Rapporten pegede på 3 modeller for styringen af den almene sektor, som skulle danne baggrund for beslutning om hvilken model, der skulle lægges til grund for den endelige udformning af forslag til en ny styringsmodel.

Med boligaftalen af 5. november 2006 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om anvendelsen af den almene sektors midler og den fremtidige styring blev det aftalt at igangsætte et udvalgsarbejde om styringen af den almene sektor, idet der blev peget på en øget mål og aftalestyring som grundlag for arbejdet.

Formålet med udvalgsarbejdet var at sikre de almene boligorganisationer og kommunalbestyrelserne optimale muligheder for i samarbejde at udforme effektive lokalt tilpassede løsninger på de boligsociale opgaver, herunder især på at modvirke tendenser til ghettoisering i den almene boligsektor. Partierne var enige om, at den detaljerede regulering af den almene sektor skal afløses af yderligere decentralisering og afbureaukratisering baseret på mål- og aftalestyring med større frihedsgrader til både kommunalbestyrelser og boligorganisationer.

Regeringen anmodede i starten af 2008 udvalget om at supplere sit kommissorium for så vidt angår finansieringen af det almene byggeri, således at de økonomiske rammer for nybyggeriet tillige blev belyst.

Udvalget skulle tillige belyse mulighederne for at erstatte den gældende styring af nybyggeriet gennem maksimumsbeløbsordningen med en øget incitamentsstyring samt herunder afdække mulighederne for bedre at tilgodese hensyn til blandt andet totaløkonomi og energimæssige hensyn. Da reguleringen af anskaffelsessummerne har væsentlig betydning for huslejen i den almene byggeri, er det naturligt at overveje dette i sammenhæng med eventuelle ændringer af finansieringen.

Udvalget offentliggjorde sin første rapport, 'Den almene boligsektors styring', i juni 2008 og sin anden rapport om 'Den almene boligsektors finansiering' i marts 2009.

Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre har den 26. marts 2009 indgået aftale om den almene boligsektors styring og finansiering. Aftalen følger op på de samme partiers aftale fra 2006 og på rapporter om den almene sektors styring og finansiering. Aftalen indeholder forslag til en ny styringsmodel, forslag til nedsat husleje, forøget maksimumsbeløb samt forslag vedr. grundkapitalen, forslag som opføl-

ning på regeringens energiaftale, forslag til nye instrumenter i forbindelse med ghettoisering samt forslag til afbureaukratisering og forenkling af regelsættet.

Nærværende lovforslag udmønter den indgåede boligaftale.

Den almene boligsektors formål er at løse boligsociale opgaver. Det skal ske ved, at sektoren stiller passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt tilvejebringer velfungerende boligområder med mangfoldighed og trivsel. Som led heri skal tendenser til social og etnisk ghettoisering modvirkes så effektivt og i så vidt omfang som muligt. Beboerne skal inddrages i driften og boligorganisationerne skal drives effektivt og forsvarligt. Endelig skal nybyggeriet opføres i god kvalitet og boligerne skal løbende vedligeholdes og moderniseres, så de lever op til nutidige krav til boligen.

Udformningen af styringen og finansieringen skal sikre, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser har de bedst mulige betingelser for at løse denne opgave. Det eksisterende regelsæt lever på en række punkter op til disse krav, men en relativt detaljeret regelstyring giver ikke boligorganisationer og kommunalbestyrelser et tilstrækkeligt godt udgangspunkt til at imødegå lokale udfordringer på en række områder som nybyggeri, social segregation, fysisk opretning og effektiv drift.

Formålet med lovforslaget er således at indføre en overordnet styringsmodel, der baserer sig på mål- og aftalestyring, og samtidig at afbureaukratisere regelsættet. Det skal tilsammen give boligorganisationer og kommunalbestyrelser de optimale muligheder for at løse de boligsociale opgaver på en mere effektiv måde, idet parterne får større frihed til at udforme lokalt tilpassede løsninger. Samtidig gennemføres ændringer af den eksisterende finansierings- og støttemodel med det formål at forbedre mulighederne for at bygge et passende antal nye almene boliger i en fremtidssikret kvalitet og til en husleje, som er til at betale for almindelige mennesker.

Den foreslåede *overordnede styringsmodel* baserer sig på en model for mål- og aftalestyring. Omdrejningspunktet for styringen foreslås at blive dialog og samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Fokus skal være på løsning af problemer og på den langsigtede udvikling. Der skal skabes større rum til lokalt tilpassede løsninger, fordi de lokale boligmarkeder er yderst forskellige. Lovforslaget omfatter således alle boligorganisationer og kommunalbestyrelser, der fører tilsyn med almene boliger.

Det foreslås, at der i loven fastsættes overordnede målsætninger for den almene boligsektors virksomhed. Målsætningerne foreslås at blive den overordnede ramme for dialogen og samarbejdet og bliver retningsgivende for styringen. De opstillede målsætninger vil således forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod fastsatte sigt punkter, idet de udtrykker, hvad "gode præstationer" er. I forlængelse af målsætningerne foreslås styringen i så vidt omfang som muligt at ske ved brug af aftaler mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne. Aftalerne er udtryk for det gensidigt forpligtende samarbejde. Der er metodefrihed og det er i sagens natur frivilligt at indgå aftaler, men der er en forpligtelse til at kortlægge behovet for aftaler og lave en køreplan herfor.

Kommunalbestyrelserne vil fortsat spille en helt central rolle i styringen af de almene boligorganisationer. Det kommunale tilsyn bliver mere fremadrettet og problemorienteret og mindre kontrolorienteret. Som følge heraf ophæves krav om kommunalbestyrelsens godkendelse på en række områder. Selvom tilsynet foreslås at ændre karakter, fastholdes kommunalbestyrelsens legalitetstilsyn uændret. Kommunalbestyrelsen skal fortsat kontrollere og er fortsat berettiget såvel som forpligtet til at gribe ind med henstillinger og påbud m.v., hvis reglerne ikke overholdes. Også statens (Velfærdsministeriets) overordnede tilsyn bevares uændret.

Det er et væsentligt formål for den almene boligsektor at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor. Der er derfor fortsat behov for at der bygges nyt. Finansierings- og støttereglerne samt de økonomiske vilkår for nybyggeriet er her afgørende.

Huslejen i det almene nybyggeri er, særligt i hovedstadsregionen, løbet fra den almindelige prisudvikling. Dermed er det også blevet relativt dyrere at bosætte sig i det almene nybyggeri. Hertil kommer, at der over en årrække generelt synes at være sket en vis svækkelse af det almene nybyggeris konkurrencemæssige situation i forhold til det øvrige boligmarked. Det foreslås derfor, at startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum til 2,8 pct. Det vil medføre, at beboerbetalingen i det første år vil falde med knap 18 pct. og den samlede starthusleje dermed med 11-12 pct.

Reguleringen af *maksimumsbeløbet* har ikke fulgt med udviklingen i bygge- og grundpriserne i de seneste år. Det har vanskeliggjort alment byggeri i store dele af landet, og har bidraget til de senere års meget lave tilsagnsniveau. Heroverfor står, at konjunkturerne er vendt og grundpriserne er faldet. Det aftagende kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren må forventes at medføre en nedadgående tilpasning af byggeomkostningerne, men der vil antagelig gå nogen tid, inden det opbyggede efterslæb er indhentet. Det foreslås derfor at forhøje maksimumsbeløbet med 6 pct. i en række kommuner.

I energiaftalen fra februar 2008 er der aftalt ambitiøse målsætninger for *reduktionen af energiforbruget*. Der skal således ske en reduktion af energiforbruget i nye bygninger med mindst 25 pct. i 2010, mindst 25 pct. i 2015 og mindst 25 pct. i 2020 – i alt en reduktion med mindst 75 pct. i 2020 via en stramning af kravene i bygningsreglementet. De skærpede energikrav, som udmøntes i regeringens kommende strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, har konsekvenser for det almene nybyggeri. Det skal sikres, at det almene nybyggeri har mulighed for at leve op til de skærpede krav. Hertil kommer, at det almene byggeri skal have muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder.

Det foreslås derfor for det første, at der indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet, så der skabes plads til de merinvesteringer, der er nødvendige for at opfylde de skærpede energikrav. For det andet foreslås, at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig sættes op med 5 m² til en ny maksimumsgrænse på 115 m², så det ikke går ud over boligarealet, at energiforbruget reduceres gennem bedre isolering. Endelig foreslås for det tredje, at der åbnes for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i alment nybyggeri, selvom det medfører en overskridelse af det gældende maksimumsbeløb. Byggeriet skal som minimum opfylde bygningsreglementets krav til de kommende 2015-krav (lavenergiklasse 1 i det gældende BR).

Herudover gennemføres en række tiltag fra regeringens kommende strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, som understøtter gennemførelsen af energibesparelser i den eksisterende almene boligmasse. Det drejer sig om styrket beslutningskompetence til øverste myndighed i boligorganisationen, om indførelse af genhusningspligt i forbindelse med ombygninger samt om tilpasning af ESCO-løsninger til alment byggeri.

Den *kommunale grundkapitals* størrelse har væsentlig betydning for omfanget af det almene nybyggeri. Med henblik på at sætte gang i nybyggeri og beskæftigelse foreslås det derfor at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Det er nødvendigt fortsat at understøtte og styrke indsatsen mod *ghettoisering*. Den senere tids hærværk, bilafbrændinger og bandekriminalitet i nogle udsatte boligområder skaber utryghed og øger risikoen for radikaliserende blandt visse grupper af indvandrere. Det er vigtigt så meget som muligt at modvirke udviklingen hen imod etableringen af parallelsamfund. Det er derfor nødvendigt at give kommunalbestyrelser og boligorganisationer nye instrumenter, så den indsats, der gøres for at ændre beboersammensætningen, kan blive understøttet yderligere.

Som nævnt har den foreslåede styringsmodel som et af sine væsentligste sigtepunkter at styrke mulighederne for lokalt at løse opståede problemer, herunder især at forebygge, at problemerne udvikler sig. Modellen lægger op til dialog og samarbejde og fokuserer på øget brug af aftaler om helhedsplaner og om udlejningen. Også andre aftaler med henblik på at leve op til både de overordnede og de lokalt fastsatte målsætninger for den almene boligvirksomhed kan komme på tale, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen er enige om det.

Herudover foreslås en række ændringer af udlejningsreglerne, idet de har stor betydning for mulighederne for at regulere beboersammensætningen. Der er allerede aftalebaserede instrumenter som fleksibel udlejning og kombineret udlejning, som giver mulighed for at regulere tilgangen til et boligområde uden om ventelisten. Disse muligheder foreslås forbedret, således at de kan anvendes i flere områder og i forhold til flere boliger. Som noget nyt foreslås tillige, at der åbnes for, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser i problemramte områder kan aftale, at et antal boliger udlejes gennem offentlig annoncering og uden om ventelisten.

Endelig foreslås, at der indføres hjemmel til, at der på almene ejendomme kan etableres tagboliger som private udlejningsboliger, ejerboliger eller andelsboliger. Herved tilføres endnu et redskab, som kommunalbestyrelser og boligorganisationer kan anvende med henblik på at ændre beboersammensætningen i et problemramt boligområde.

Den foreslåede styringsmodel med vægt på dialog, samarbejde og aftaler fordrer, at regelsættet generelt bliver tilpasset disse forhold. Der foreslås derfor som et led i den samlede model, at der sker en *afbureaukratisering og forenkling* af regelsættet på en lang række områder. Det gælder især for så vidt angår udlejning, beboerdemokrati og organisering, administration og drift, boligorganisationernes egenkapital ligesom en række kommunale godkendelser som nævnt foreslås afskaffet.

For en nærmere omtale af de enkelte forslag henvises til gennemgangen neden for under punkt 2, lovforslagets indhold. Det overordnede udgangspunkt for de enkelte forslag er, at der skal ske en forenkling, at målstyringen af de enkelte områder skal øges, at der skal etableres flere aftalemuligheder, at boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes samt at der fortsat på en række områder vil være behov for lovfæstede regler.

Det foreslås endelig, at lovforslaget bliver evalueret. Evalueringen skal følge op på, om lovforslaget lever op til dets formål og fører til, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser målrettet finder mere optimale og effektive løsninger på de udfordringer, sektoren står over for i dag. Der vil her særligt blive fokuseret på arbejdet med at modvirke social og etnisk segregering af boligområderne, med at vedligeholde og fremtids-sikre boligmassen og endelig med at sikre en effektiv drift af organisationerne.

Evalueringen skal gøre status over boligorganisationerne og kommunalbestyrelsernes generelle praksis i forhold til styring og tilsyn, samt hvordan og i hvilket omfang boligorganisationer og kommunalbestyrelser arbejder med at modvirke ghettoisering, fremtidssikre boligerne og fremme en effektiv drift.

På grundlag heraf skal evalueringen undersøge, hvilken effekt det har haft at indføre mål- og aftalestyring. Evalueringen skal undersøge, om boligorganisationer og kommunalbestyrelser i højere grad end tidligere har en klar afgrænsning af de problemer og udfordringer, som parterne står overfor i forhold til den almene boligmasse, om de har klare strategier for at håndtere udfordringerne og om disse fører til konkrete initiativer og handling. Konkret skal evalueringen vurdere i hvilken grad og hvordan, kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne anvender de redskaber, de gives med lovforslaget, og om redskaberne fører til den ønskede virkning.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder på den baggrund forslag vedrørende følgende elementer:

- Styringsmodel
- Finansiering
- Udlejningsregler
- Beboerdemokrati og organisering
- Administration, drift og sideaktiviteter
- Boligorganisationernes egenkapital
- Andre forhold vedrørende byggeri

2.1. Styringsmodel

2.1.1. Gældende regler

De overordnede regler for styringen af de almene boligorganisationers virksomhed er fastsat i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) og i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) med dertil hørende administrative forskrifter. Reglerne regulerer både statens, kommunernes og Landsbyggefondens virksomhed på det almene boligområde. Styringen af den almene sektor foregår i et samspil mellem de nævnte aktører.

Regelsættet vedrører både opførelse og drift af alment byggeri og offentligt tilsyn med de almene boligorganisationer samt de overordnede krav og rammer til de forskellige aktører.

På en række områder er der tale om en detaljeret og stram styring af sektoren eller af enkelte aktører. Som eksempler herpå kan nævnes reglerne om anvendelse af boligorganisationernes egenkapital og om etablering af sideaktiviteter.

De almene boligorganisationer træffer – via beboerdemokratiet – som udgangspunkt selv afgørelse vedrørende egne forhold, herunder vedrørende serviceniveau til beboerne, vedligeholdelses- og forbedringsarbejder m.v.

Derudover er der som nævnt fastsat bestemmelser om offentligt tilsyn med de almene boligorganisationer. Kommunalbestyrelsen skal som tilsynsmyndighed påse, at opførelsen og driften af almene boligorganisationer er i overensstemmelse med de regler, der er fastsat for alment byggeri. Endvidere er der på en række områder krav om, at kommunalbestyrelsen skal (forhånds)godkende en række enkeltdispositioner.

Det mest centrale tilsynsområde er det økonomiske tilsyn, herunder tilsynet med boligorganisationernes regnskaber. Reglerne om regnskabsaflæggelse er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 2.5.1.

Kommunalbestyrelsen kan tage alle de forholdsregler, som den skønner nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og afdelingerne, herunder afgive påbud og henstillinger til boligorganisationen. Kommunalbestyrelsen kan derudover i særlige tilfælde udpege en forretningsfører til midlertidigt at varetage de funktioner, som ellers er tillagt boligorganisationens eller afdelingens ledelse.

Endelig er boligorganisationerne underkastet regler om forvaltningsrevision. Reglerne indebærer, at boligorganisationen skal opstille en række målsætninger for organisationen og skriftlige forretningsgange på de væsentligste administrationsområder. Boligorganisationen skal desuden fastsætte konkrete resultatmål for sin virksomhed og foretage en evaluering af opfyldelsen af målene.

2.1.2. Forslag til ny styringsmodel

2.1.2.1. Indledning

Den almene boligsektor skal fortsat varetage en række grundlæggende krav med hensyn til nybyggeri, udlejning, drift samt beboerdemokrati og beboerrettigheder. Den fremtidige styring af sektoren skal sikre dette.

Den eksisterende styring med en stram regelstyring på en række punkter og en kommunal tilsynsordning, består primært i en kontrol af, at gældende regler er overholdt og i enkeltsagsbehandling, herunder navnlig af en række godkendelser af enkeltdispositioner. Dette vurderes ikke at give et tilstrækkeligt godt udgangspunkt til at varetage de nævnte hensyn og til at håndtere de udfordringer, som er knyttet til forholdene i den enkelte boligorganisation og det enkelte boligområde.

2.1.2.2. Samlet model for mål- og aftalestyring

Med henblik på dels at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en mere effektiv måde, dels at effektivisere det kommunale tilsyn og gøre det mere fremadrettet foreslås på denne baggrund ændring af styringen af den almene sektor, som indebærer en højere grad af mål- og aftalestyring. Sigtet er her at forbedre boligorganisationers og kommunalbestyrelses muligheder for at finde lokale løsninger på lokale udfordringer. Samtidig sigter ændringerne på at afbureaukratisere og forenkler den eksisterende regelstyring, herunder bl.a. en væsentlig reduktion af dispositioner, som kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ændringerne består helt overordnet af følgende:

- Øget brug af *måloppstilling* og *målopfølgning* til regulering af boligorganisationernes forhold.
- Øget brug af *aftaler* mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation til regulering af boligorganisationernes forhold.
- Størst muligt rum for *fleksible løsninger* og *lokal tilpasning*.

Det er helt afgørende, at den foreslåede model ikke fører til øget ressourceanvendelse i form af ”detailstyring” eller unødigt bureaukratisering af samarbejdet mellem parterne. Modellen forudsætter således, at der anvendes væsentlig færre ressourcer end i dag på rutinemæssig kontrol af boligorganisationerne, og at ind-

satsen i stedet koncentrerer om at løse opgaverne på en mere smidig og effektiv måde. Det er forventningen, at den samlede omlægning af styringen vil medføre en væsentlig forbedring af ressourceudnyttelsen, idet der som følge af regelforenklings, øgede frihedsgrader, omlægning af tilsynet m.v. kan flyttes ressourcer fra bagudrettede, kontrollerende opgaver til mere fremadrettede, proaktive opgaver i styringen.

Hovedelementerne i den foreslåede model for øget brug af mål- og aftalestyring er således følgende:

- *Formål og styringsmålsætninger.* Der skal opstilles mål og styringsmålsætninger for almen boligvirksomhed på centrale områder. Brugen af målstyring skal gøre det klart, hvilke styringsmål og værdier den almene boligsektor skal arbejde efter og samtidig udgøre et fast grundlag for styringsarbejdet i boligorganisationer og kommunalbestyrelser.
- *Styringsdialog og differentieret tilsyn.* Der skal etableres en proaktiv og differentieret styringsdialog mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, som delvis afløser det eksisterende kommunale tilsyn.
- *Aftaler.* Øget fokus på brug af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation til gensidig koordination og beslutning om særlige indsatser etc.
- *Egenkontrol.* Boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes, herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring. Dette vil kunne bidrage til, at det kommunale tilsyn flytter fokus fra virksomhedsinterne forhold til mere overordnede og tværgående problemstillinger i boligorganisationen eller boligområdet.
- *Dokumentation.* Dokumentationen af boligorganisationens virksomhed og resultater til brug for styringsdialogen mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse skal forbedres.

Styringsmodellen forudsættes i første omgang som hovedregel kun at skulle gælde fuldt ud for almene boligorganisationer, jf. nærmere nedenfor under afsnit 2.1.2.8.

De enkelte elementer i modellen omtales nærmere nedenfor.

2.1.2.3. Formål og styringsmålsætninger

De almene boligorganisationers overordnede formål er at løse boligsociale opgaver. Det foreslås, at dette formål udmøntes i en egentlig formålsbestemmelse for sektoren, hvoraf det fremgår, at almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Huslejen skal være rimelig, og beboerne skal gives indflydelse på egne boforhold.

I forlængelse heraf foreslås fastsat en række overordnede styringsmålsætninger for de almene boligorganisationer:

- Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.
- De almene boligafdelinger skal være økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstå i god og tidssvarende standard.
- Byggeriet skal have en god kvalitet, og boligorganisationen skal samtidig tilstræbe at få mest mulig værdi for investerede midler. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.
- Boligorganisationen skal ved udlejningen af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Udlejningen skal ske efter forholdene i det enkelte boligområde.
- Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

Endelig foreslås det som led i målsætningerne præciseret, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne er forpligtet til at samarbejde om de omtalte mål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal endvidere i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.

Hensigten med formålsbestemmelsen og målsætningerne er at forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod bestemte sigtepunkter inden for nogle centrale områder. Reglerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed og til samarbejdet mellem boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne.

2.1.2.4. Styringsdialog og differentieret tilsyn

Det eksisterende tilsyn vurderes som nævnt i for høj grad at være baseret på legalitetskontrol og godkendelse af enkeltdispositioner frem for en løsning af de problemer og udfordringer af mere generel karakter, som den almene boligsektor lokalt står overfor. Der er således behov for at etablere nogle rammer for et mere proaktivt, dialogbaseret tilsyn, som bedre er i stand til at håndtere den lokale boligpolitiske udvikling.

Det foreslås på denne baggrund, at kommunalbestyrelsen forpligtes til at føre en dialog i form af regelmæssige møder med boligorganisationen om dennes virksomhed, herunder om udviklingen i det enkelte boligområde (styringsdialog). Dialogen føres på grundlag af en rapportering, som boligorganisationen årligt indsender til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere offentliggøre en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside.

Formålet med den ny ordning er at styrke det fremadrettede, problemforegribende tilsyn. Styringsmodellen skal gøre det muligt for kommunalbestyrelserne i højere grad at målrette tilsynets ressourcer mod områder, der kræver boligpolitisk koordinering, og områder hvor tidlige indgreb er nødvendige – dvs. føre et mere proaktivt tilsyn. Boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal således i styringsdialogen drøfte større udfordringer, som boligorganisationerne står overfor, samt gøre status med hensyn til, om sektorens målsætninger efterleves. Temaer for styringsdialogen vil derfor være økonomi og drift, beboerdemokrati og ledelse, udlejningen, boligområderne/afdelingernes situation og udvikling samt nybyggeri og renovering.

Det skal understreges, at de grundlæggende regler om kommunalbestyrelsens tilsyn i øvrigt vil blive opretholdt, herunder kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud eller indsætte en midlertidig forretningsfører i tilfælde af, at gældende regler overtrædes. Kommunalbestyrelsen vil ligeledes fortsat skulle godkende konkrete enkeltdispositioner i visse tilfælde, selvom antallet af godkendelser som nævnt vil blive væsentligt reduceret.

Kommunalbestyrelsen vil – også med den nye styringsmodel – fortsat have en høj grad af metodefrihed i forbindelse med tilrettelæggelsen af tilsynet. Der vil ved udformningen af de administrative regler blive lagt afgørende vægt på, at kommunalbestyrelsen kan tilrettelægge sin tilsynsindsats, herunder afholdelse af dialogmøder, under hensyntagen til udviklingen i det enkelte boligområde og den enkelte boligorganisations forhold (differentieret tilsyn).

2.1.2.5. Aftaler

Som nævnt foreslås det i styringsmålsætningerne præciseret, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal etablere et samarbejde, herunder gennem indgåelse af aftaler, om at realisere de overordnede mål og målsætninger. Aftaler er et væsentligt element i den nye styringsmodel.

Der kan indgås aftaler både om større, mere generelle forhold, som f.eks. områdeløft og helhedsplaner, udlejningsforhold, boligstandard o.l., og om helt specifikke forhold.

Der er metodefrihed med hensyn til, hvordan aftaler indgås og følges op, men det forudsættes, at parterne i forbindelse med styringsdialogen kortlægger behovet for indgåelse af aftaler og fastlægger en ”køreplan” for indgåelse af disse. På enkelte områder som f.eks. fleksibel udlejning, er aftalerne dog reguleret nærmere i lovgivningen.

2.1.2.6. Egenkontrol

En afbureaukratisering og regelforenkling – herunder større frihedsgrader til boligorganisationerne, omlægning af det kommunale tilsyn og overgang til en højere grad af mål- og aftalestyring – forudsætter, at boligorganisationerne i vid udstrækning selv sikrer og kontrollerer effektiviteten og kvaliteten af egne ydelser. Dette vil være en vigtig forudsætning for, at styringsdialogen med kommunalbestyrelsen som ønsket får fokus på mere overordnede spørgsmål.

Der er allerede i dag krav om, at boligorganisationen i samarbejde med revisor skal udføre forvaltningsrevision. Konkret indebærer dette, at der skal rapporteres om opnåede mål og resultater, ligesom der skal foreligge skriftlige arbejdsgange på alle væsentlige driftsområder.

Landsbyggefonden har i 2008 foretaget en undersøgelse af forvaltningsrevision i den almene boligsektor. Undersøgelsen viser, at de nævnte regler endnu ikke fuldt ud er implementeret i de almene boligorganisationer.

Der vurderes på denne baggrund at være behov for en præcisering og eventuel videreudvikling af kravene til forvaltningsrevision.

Der vil således blive igangsat et arbejde med henblik på at styrke og videreudvikle egenkontrollen i de almene boligorganisationer. Sigtet er, at boligorganisationerne systematisk skal kontrollere og styrke effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten i deres virksomhed. Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor som led i forvaltningsrevision eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan.

2.1.2.7. Dokumentation

Styringsdialogen skal foregå på et oplyst grundlag og derfor foreslås det, at boligorganisationen årligt skal dokumentere sin virksomhed. Der vil administrativt blive fastlagt nærmere regler herom. Dokumentationskravene vil blive fastsat med udgangspunkt i drøftelser med KL og Boligselskabernes Landsforening.

Det er hensigten at boligorganisationen som en central del af denne rapportering som noget nyt skal aflevere en ”selvangivelse”, hvori boligorganisationen i kort, standardiseret form evaluerer og vurderer sine egne præstationer inden for en række områder samt giver en vurdering af, hvilke udfordringer boligorganisationen står over for, hvilke initiativer boligorganisationen vil igangsætte og et bud på behovet for koordination, samarbejde, aftaleindgåelse m.v. med kommunalbestyrelsen.

Endvidere vil der blive lagt op til, at resultater af relevante analyser (temaanalyser, nøgletal, benchmarking m.v.) også kan indgå i rapporteringen.

Der er i dag i forskellige sammenhænge etableret elementer af et data- og analysegrundlag for såvel byggeriet som driften af den almene boligsektor. Der er behov for at styrke dette arbejde yderligere, ligesom der fremover fortløbende vil være behov for, at der tages stilling til, i hvilket omfang sådanne analyser bør indgå som et obligatorisk led i den samlede dokumentation, som boligorganisationen skal aflevere til kommunalbestyrelsen.

2.1.2.8. Anvendelsesområde

Styringsmodellen sigter primært mod de almene boligorganisationer. Det samme gælder forslagene til forenklinger og moderniseringer på en række nærmere angivne områder.

Reglerne om formål og målsætninger foreslås imidlertid også at skulle finde tilsvarende anvendelse på selvejende institutioner, der ejer almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger samt på kommuner og regioner, der ejer almene ældreboliger. Det samme gælder en række af forslagene til modernisering og forenkling af gældende regler.

Derimod er der ikke lagt op til, at reglerne om styringsdialog og løbende rapportering på nuværende tidspunkt skal finde tilsvarende anvendelse på de nævnte institutioner m.v.

Det skal tilføjes, at lovforslaget ikke vedrører selvejende institutioner m.v., der har opført ungdoms- og ældreboliger i henhold til den tidligere lov om boligbyggeri, lov om ældre og personer med handicap eller tidligere bolig- og byggestøttelovgivning.

Der vil blive igangsat et arbejde med henblik på at komme med forslag til at forenkle og modernisere regelsættet vedrørende de nævnte ungdoms- og ældreboliger set i lyset af erfaringerne med den nye styringsmodel. I forbindelse hermed vil der blive taget stilling til, om – og i bekræftende fald i hvilket omfang – modellen også kan finde anvendelse på disse institutioner. I dette arbejde vil også indgå spørgsmålet om, hvorvidt styringsmodellen skal implementeres fuldt ud på de ovenfor nævnte selvejende institutioner, der ejer almene ældre- eller ungdomsboliger.

2.2. Finansiering

2.2.1. Gældende regler

Reglerne for finansiering af alment nybyggeri følger af den finansieringsreform, der blev gennemført i 1999, idet fordelingen mellem de enkelte elementer dog har varieret siden. I dag finansieres anskaffelsessummen for alment nybyggeri med et beboerindskud på 2 pct., en kommunal grundkapital på 14 pct. og et kreditinstitutlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, på 84 pct. For plejeboliger med tilsagn i 2008 og 2009 gælder dog, at den kommunale grundkapital udgør 7 pct. og kreditinstitutlånet 91 pct. af anskaffelsessummen.

Beboerindskuddet har udgjort 2 pct. siden 1982. Det tilbagebetales som udgangspunkt ved fraflytning. Grundkapitalen ydes som et rentefrit lån, der tillige er afdragsfrit i op til 50 år. Med disse vilkår får det reelt karakter af et investeringstilskud.

Den resterende del af anskaffelsessummen, svarende til 84 pct. (91 pct.) af anskaffelsessummen, finansieres med et kreditinstitutlån med en maksimal løbetid på 35 år. For tiden anvendes 30-årige lån. Kommunalbestyrelsen stiller garanti for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Til betaling af ydelserne på de optagne lån betaler lejerne en løbende beboerbetaling, der som udgangspunkt udgør 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Beboerbetalingsreguleringen reguleres én gang om året med 75 pct. af den laveste stigning i henholdsvis nettoprisindekset og lønindekset. Herudover betaler beboerne løbende bidrag på de optagne lån. Bidraget kan maksimalt udgøre 0,27 pct. af lånets hovedstol.

Den statslige ydelsesstøtte til lånet udgør forskellen mellem beboerbetalingsreguleringen og de faktiske ydelser på lånet. Den årlige regulering af beboerbetalingsreguleringen betyder, at ydelsesstøtten – alt andet lige – falder med årene for til sidst helt at bortfalde.

Staten påtager sig renterisikoen ved finansieringen med rentetilpasningslån og får derfor også en eventuel rentefordel. Beboerbetalingsreguleringen kan i perioder overstige ydelserne på lånet. I den situation sættes den statslige ydelsesstøtte i bero, og en eventuel forskel mellem beboerbetaling og ydelse indbetales i stedet til nybyggerifonden under Landsbyggefonden.

Når lånet efter 30 år er tilbagebetalt, falder beboerbetalingsreguleringen ikke væk, idet opreguleringen af beboerbetalingsreguleringen fortsætter til det 35. år, hvorefter den fastholdes på det nominelle niveau, der da er nået. I de første 5 år efter, at lånet er afdraget, indbetales beboerbetalingsreguleringen fuldt til nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Efter 35 år nedsættes nybyggerifondens andel til 1/3 og de sidste 2/3 fordeles ligeligt mellem Landsbyggefonden og den lokale dispositionsfond.

Med virkning fra 1. januar 2004 blev der indført et maksimumsbeløb for det almene byggeri. Formålet var at undgå meget dyrt byggeri ved at fastsætte en øvre grænse for anskaffelsessummerne, således at huslejen kan holdes på et rimeligt niveau. Fastsættelsen af maksimumsbeløbet skete ud fra konstaterede gennemsnitlige anskaffelsessummer i årene før med et tillæg, som gav plads til totaløkonomiske, herunder energibesparende, investeringer. Der blev fastsat i alt 4 forskellige maksimumsbeløb, jf. tabel 1 i afsnit 2.2.4.

På baggrund af de senere års stigning i byggeomkostninger og grundpriser blev der for tilsagn givet fra 2008 foretaget en regulering af maksimumsbeløbet for ældreboliger på omkring 12 pct. i de mest pressede områder af landet, jf. tabel 1. Reguleringen blev gennemført med henblik på opfyldelsen af regeringens plejeboliggaranti pr. 1. januar 2009. Plejeboliggarantien blev ligeledes understøttet gennem halvering af den kommunale grundkapital i 2008 og 2009 – dvs. 7 pct. i begge år.

Efter de gældende regler kan bruttoetagearealet for almene familieboliger og almene ældreboliger inklusive trapperum, eventuelle fællesarealer m.v. udgøre indtil 110 m² i gennemsnit pr. bolig. Den enkelte boligs areal kan ikke overstige 110 m². Dog kan en almen familiebolig opføres større, hvis det sker med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet.

2.2.2. Forslag til ændringer af finansieringen

2.2.2.1. Indledning

Finansierings- og støttereglerne har til formål at sikre, at der i passende omfang opføres alment nybyggeri, som tilgodeser grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår og grupper med særlige behov, især ældre og handicappede. For at øge integration og undgå ghettoisering skal den almene boligsektor være attraktiv for en bred del af befolkningen, og huslejeniveauet skal være tilpasset løsningen af boligsociale opgaver.

Den almene boligsektors konkurrencemæssige situation synes at være svækket de senere år. Samtidig har tilsagnsniveauet været lavt bl.a. som følge af stigende byggeomkostninger og grundpriser. På den baggrund foreslås en række ændringer af finansierings- og støttemodellen med henblik på igen at få gang i byggeriet af nye almene boliger.

2.2.2.2. Nedsat husleje

Huslejen i det almene nybyggeri særligt i hovedstadsregionen er løbet fra den almindelige prisudvikling. Dette afspejler bl.a. udviklingen i byggeomkostningerne. Dermed er det også blevet relativt dyrere at bosætte sig i det almene nybyggeri. Samtidig kan tilskyndelsen til at bosætte sig i det almene nybyggeri være blevet dæmpet af, at der over en årrække generelt synes at være sket en vis svækkelse af det almene nybyggeris konkurrencemæssige situation i forhold til det øvrige boligmarked.

Det foreslås derfor, at startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum (ekskl. bidrag) til 2,8 pct. Det vil medføre, at beboerbetalingen (kapitaludgifterne) i det første år vil falde med knap 18 pct. og huslejen dermed med 11-12 pct. For en bolig på 100 m² og med en typisk husleje på 8.000 kr. på indflytningstidspunktet, vil det medføre et fald i den månedlige husleje på 900-950 kr.

Samtidig ændres en række andre elementer i den gældende finansieringsmodel. Det sker bl.a. for at modvirke de øgede statslige udgifter til ydelsesstøtte, som nedsættelsen af beboerbetalingen isoleret set medfører.

For det første foreslås, at den periode, hvori beboerbetalingen opreguleres, forlænges fra de nuværende 35 år til 45 år.

For det andet foreslås, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering, hvorefter $\frac{3}{4}$ -takten fastholdes i de resterende 25 år. Dette indebærer tilsammen, at det endelige huslejeniveau efter 45 år vil være marginalt højere end efter de gældende regler, mens beboerne i de første mere end 40 år betaler mindre end ved den eksisterende finansieringsmodel. Der vil således fortsat være ”plads i huslejen” til at foretage de forbedringer af boligerne, som efterhånden bliver nødvendige for, at de også i fremtiden skal forblive tidssvarende.

For det tredje foreslås, at den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeriet forlænges fra 35 år til 40 år. Efter de gældende regler fastsættes løbetiden af velfærdsministeren efter forhandling med finans- samt økonomi- og erhvervsministeren. Der kan således optages 40-årige lån, hvis det findes hensigtsmæssigt. Da obligationsserier med 40-årig løbetid ikke på nuværende tidspunkt er udbredte, vil den nuværende løbetid på 30 år ikke umiddelbart blive ændret.

For det fjerde foreslås, at den overskydende beboerbetalning i forhold til de optagne lån i hele den 40-årige periode indbetales til staten og ikke som efter de gældende regler til nybyggerifonden. Som følge heraf udskydes indbetalingerne til fondssystemet, herunder til Landsbyggefonden og dispositionsfonden i 5 år. De to sidstnævnte ændringer indebærer, at statens muligheder for at vælge den finansiering, der sikrer de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger forbedres yderligere, samtidig med at beboerne fortsat friholdes helt for renterisikoen i den forbindelse. Finansierings- og støttemodellen foreslås også at gælde for friplejeboliger.

Den nye finansieringsmodel indebærer således, at huslejen i næsten 45 år vil ligge under huslejen efter de gældende regler. Frem til det 20. år indsnævres forskellen mellem den nedsatte beboerbetalning og den nuværende betaling som følge af den hurtigere regulering med hele prisstigningstakten. Fra det 20. år og frem til år 35, hvor reguleringen af beboerbetalingen ophører efter de gældende regler, er nedsættelsen konstant. Herefter aftrappes forskellen og beboerbetalingen bliver højere end efter de gældende regler omkring år 44. I

år 45, hvor inflationsreguleringen ophører, vil lejen komme til at ligge knap 2 pct. højere end efter de gældende regler.

For såvel Landsbyggefonden som de lokale dispositionsfonde og nybyggerifonden medfører forslaget alt andet lige, at indbetalingerne hertil mindskes som følge af den længere maksimale løbetid. Imidlertid vil der være en modsatrettet effekt som følge af, at opreguleringen af beboerbetalingen forlænges med 10 år fra 35 år til 45 år.

For at undgå for store spænd i forhold til alment nybyggeri med tilsagn de seneste år, foreslås det, at der indføres en frivillig mulighed for en bagudrettet tilpasning, således at den nye finansieringsmodel kan benyttes for byggeri, hvor der ved lovforslagets ikrafttræden endnu ikke er godkendt endeligt regnskab.

Endelig foreslås, at der udarbejdes vejledningsmateriale til nye långivere, som i forbindelse med SDO-lovgivningen ønsker at etablere udlån til det almene byggeri. Det foreslås ligeledes, at der stilles krav til lånetilbud om gennemsigtighed og sammenlignelighed. Samlet set vil det styrke konkurrencen om finansieringen og kan dermed alt andet lige medvirke til lavere huslejer.

2.2.2.3. Forhøjelse af maksimumsbeløbet

I de seneste år har reguleringen af maksimumsbeløbet, som lægger et bindende loft over m²-prisen på alment byggeri, ikke fulgt med udviklingen i bygge- og grundpriserne. Dette har vanskeliggjort alment byggeri i dele af landet og må antages at have bidraget til de senere års meget lave tilsagnsniveau.

I januar 2008 gennemførtes en opregulering af maksimumsbeløbene på 12 pct. for almene ældreboliger i de dele af landet, hvor bygge- og grundpriser er vokset særligt meget. Opreguleringen blev gennemført på et tidspunkt, hvor der var et stort kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren, og den blev derfor begrænset til ældreboliger og til de mest pressede områder af landet.

Den seneste konjunkturudvikling i bygge- og anlægssektoren betyder, at der ikke længere er risiko for overophedning som følge af en opjustering af beløbsgrænserne. De seneste tal peger på et aftagende kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren, og der er tegn på, at en ganske hurtig tilpasning af aktivitetsniveauet kan være i gang.

På den baggrund gennemføres pr. 1. juli 2009 følgende opjustering:

- For *familie- og ungdomsboliger* opjusteres 2009-maksimumsbeløbene med 6 pct. i de områder af landet, hvor maksimumsbeløbet for ældreboliger blev opjusteret i 2008 (Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved og Slagelse) samt i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.
- For *ældreboliger* opjusteres 2009-maksimumsbeløbene i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle tilsvarende med 6 pct.

I tabel 1 er vist forslaget til opjustering samt maksimumsbeløbene for 2007-2009.

Tabel 1. Gældende maksimumsbeløb 2007-2009 og justerede 2009-maksimumsbeløb

(kr. pr. m ² , årets priser)	Gældende beløb			Justerede beløb, pr. 1. juli 2009	Justering
	2007	2008	2009		
<i>Familieboliger</i>					
Hovedstadsregionen	18.000	18.280	19.090	20.240	1.150
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	15.350	15.590	16.280	17.260	980
Øvrig provins	15.350	15.590	16.280	16.280	0
<i>Ældreboliger</i>					

Hovedstadsregionen	21.170	24.070 ¹⁾	25.130	25.130	0
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted	18.530	21.030 ¹⁾	21.960	21.960	0
Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	18.530	18.820	19.650	20.830	1.180
Øvrig provins	18.530	18.820	19.650	19.650	0
<i>Ungdomsboliger</i>					
Hovedstadsregionen	21.170	21.510	22.460	23.810	1.350
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	18.530	18.820	19.650	20.830	1.180
Øvrig provins	18.530	18.820	19.650	19.650	0

1) For tilsagn givet fra 1. januar 2008.

For fremover at sikre bedre overensstemmelse mellem reguleringen af maksimumsbeløbet og omkostningsudviklingen er det hensigten at ændre den løbende regulering af maksimumsbeløbene, således at reguleringen sker med et nyt indeks, hvor nettoprisindekset og lønudviklingen hver vægter med 50 pct.

Endelig er det hensigten at fastsætte, at indeksering af entreprisesummerne holdes uden for maksimumsbeløbet. Forhøjelsen af maksimumsbeløbet m.v. vil ske med virkning pr. 1. juli 2009 ved en ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Hensigten med maksimumsbeløbsordningen er som nævnt ovenfor at afskære det dyre byggeri og dermed reducere de offentlige udgifter til byggeriet samt fastholde et rimeligt lejeniveau. Det er derfor vigtigt, at mulighederne for at omgå ordningen minimeres.

Det foreslås derfor at indføre en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen, således at der ikke i den periode kan gennemføres kollektive forbedringer i afdelingen, hvis summen af godkendt anskaffelsessum og forbedringsudgift overstiger maksimumsbeløbet for det pågældende byggeri.

2.2.2.4. Kommunal grundkapital

Den kommunale grundkapitals størrelse har væsentlig betydning for omfanget af det almene nybyggeri. Med henblik på at sætte gang i nybyggeri og beskæftigelse foreslås det derfor at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

2.2.2.5. Nye energikrav og totaløkonomi

I energiaftalen fra februar 2008 er der aftalt ambitiøse målsætninger for reduktionen af energiforbruget. Der skal således ske en reduktion af energiforbruget i nye bygninger med mindst 25 pct. i 2010, mindst 25 pct. i 2015 og mindst 25 pct. i 2020 – i alt en reduktion med mindst 75 pct. i 2020 via en stramning af kravene i bygningsreglementet (BR08).

De skærpede energikrav har konsekvenser for det almene nybyggeri. For det første skal det sikres, at det almene nybyggeri kan leve op til de skærpede krav. For det andet skal der sikres mulighed for, at det almene nybyggeri kan gå foran med lavenergiløsninger, f.eks. passivhuse og plusenergibyggeri.

På den baggrund stilles tre forslag, nemlig om indførelse af energitillæg, om opjustering af den maksimale boligstørrelse og om totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri.

2.2.2.5.1. Forslag om indførelse af energitillæg

De skærpede energikrav medfører øgede byggeomkostninger. For at sikre, at det almene byggeri kan leve op til de skærpede krav, er det hensigten i en bekendtgørelse at indføre et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de merinvesteringer, som følger af den måde som energimålsætningerne udmøntes på i den kommende strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillæggets endelige størrelse fastlæg-

ges i forlængelse af forhandlingerne om energistrategien og gennemføres ved en ændring af støttebekendtgørelsen. Det er hensigten, at energitillægget skal have virkning for tilsagn meddelt efter den 1. juli 2009. Samtidig vil det blive fastsat, at byggeriet skal opfylde energikravene til lavenergibygninger klasse 2 i bygningsreglement 2008. Dette svarer til skærpelsen af energikravene, som forventes at træde i kraft primo 2010, som herefter vil skulle opfyldes. Ved opgørelsen af merinvesteringerne vil SBI-rapporten, ”Skærpede krav til nybyggeriet 2010 og fremover. Økonomisk analyse” (SBI, februar 2009), blive lagt til grund. Rapporten er udarbejdet til brug for den tværministerielle arbejdsgruppe bag strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillægget vil blive taget op til revision senest i 2014 før den aftalte skærpelse i 2015. Energitillægget omfatter også friplejeboliger.

2.2.2.5.2. Forslag om opjustering af den maksimale boligstørrelse

Arealgrænser for almene boliger er opgjort som bruttoetagearealet, dvs. det samlede etageareal inkl. arealet af ydervægge mv. En nybygget bolig må således maksimalt være 110 m² inkl. ydervægenes areal.

I det omfang, de skærpede energikrav indfries ved tykkere isolering, vil det medføre et større arealforbrug til ydervægge. Ved et uændret bruttoetageareal vil det betyde, at nettoarealet for nyopførte boliger, dvs. det egentlige boligareal, reduceres. Det foreslås derfor, at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig opjusteres med 5 m² til en ny maksimumsgrænse på 115 m². Kravet om, at en bebyggelses gennemsnitlige boligstørrelse ikke må overstige 110 m², opretholdes uændret.

2.2.2.5.3. Forslag om totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri

For at der også i det almene nybyggeri skal være muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder åbnes der for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri, selvom det medfører en overskridelse af det gældende maksimumsbeløb. Byggeriet skal som minimum opfylde bygningsreglementets krav til de kommende 2015-krav (lavenergiklasse 1 i det gældende BR08). Merinvesteringen skal være totaløkonomisk rentabel, dvs. at beboernes energiudgifter kan reduceres tilsvarende, og finansieres med 2 pct. beboerindskud og 98 pct. lån uden hverken ydelsesstøtte eller grundkapital.

Bygherren skal lade foretage en beregning af såvel merinvestering som energibesparelse. Det vurderes at kunne ske som en del af rådgiverydelsen. For en nærmere beskrivelse af kravene til dokumentation af totaløkonomien henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. For at skabe størst mulig sikkerhed for holdbarheden af disse beregninger skal certificerede energimærkningsvirksomheder el.lign. forud for byggeriets påbegyndelse vurdere, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Merinvesteringen finansieres sammen med den øvrige anskaffelsesudgift og betales som et tillæg til den øvrige kapitaludgift. Tillægget fastsættes til 4,4 pct. af merinvesteringen og reguleres på samme måde som de øvrige kapitaludgifter i 40 år, hvorefter tillægget bortfalder.

Beboerne betaler som udgangspunkt hele merinvesteringen. Den løbende betaling på lånet foreslås opkrævet over varmeregnskabet. Som følge heraf ydes der ikke individuel boligstøtte hertil.

2.2.2.6. Andre forslag

Det foreslås at stille skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger. Den nærmere udmøntning af de skærpede krav vil ske i en bekendtgørelse.

Siden 1998 har der været krav om, at bygherre som betingelse for at få tilsagn skal have foretaget totaløkonomiske vurderinger af byggeriet, herunder stilles der krav om, at bygherren i sammenhæng med vurderingen fremsender et driftsbudget. Der stilles ikke metodemæssige krav til de totaløkonomiske vurderinger eller krav om dokumentation af de vurderinger, som er foretaget.

Med henblik på at fremme totaløkonomiske investeringer i det almene nybyggeri foreslås det, at de foretagne totaløkonomiske vurderinger fremover skal opfylde nærmere fastsatte metodemæssige krav. Ved påbegyndelsen af byggeriet, vil der således blive stillet krav om egentlige beregninger, som belyser totaløkonomien af alternative løsninger. Beregningerne skal endvidere dokumenteres via indberetning af udvalgte oplysninger i BOSSINF-systemet. Når byggeriet ikke anvender forslaget om totaløkonomiske investeringer i

lavenergibyggeri, jf. afsnit 3.4.3, vil der alene blive stillet krav til beregninger på vedligeholdelsesområdet. Til beregningerne af totaløkonomien på vedligeholdelsesområdet skal anvendes en bestemt model, som udvikles til formålet.

Der vil endvidere blive stillet krav om, at det tilknyttede driftsbudget skal opbygges som driftskontoplanen, således at dette afspejler såvel de planlagte totaløkonomiske investeringer som de afledte konsekvenser for både vedligeholdelse og energiforbrug. Driftsbudgettet skal forelægges kommunalbestyrelsen i forbindelse med ansøgningen om tilsagn, således der er en reel mulighed for at tilgodese et krav om flere totaløkonomiske investeringer, som eksempelvis fører til en bedre energiøkonomisk standard eller lavere vedligeholdelsesomkostninger.

Endvidere foreslås at påbegynde indfasning af Det Digitale Byggeri i alment nybyggeri i 2009. Den nærmere udmøntning vil ske gennem en bekendtgørelse.

Fra 1. januar 2007 har de statslige bygherrer skullet stille krav til byggevirksomheder om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) i statsligt byggeri. Der er tale om en digitalisering af arbejdsprocesser i byggeriet, der omtales som Det Digitale Byggeri, f.eks. digitalt udbud og øget anvendelse af 3D-modeller. For at sikre et bredere digitalt løft i byggesektoren, foreslås det i regeringens byggepolitiske handlingsplan ”Bedre og billigere byggeri” fra maj 2007 (initiativ nr. 8), at de digitale bygherrekrav også udbredes til almene, regionale og kommunale byggerier.

Det vurderes, at det økonomiske effektiviseringspotentiale for bygherrer og entreprenører ved indførelse af Det Digitale Byggeri er betydeligt. Imidlertid vil der gå nogle år, før den fulde gevinst kan indhøstes, og samtidig er der nogle initialomkostninger. På den baggrund vil implementeringen af dette initiativ blive tilrettelagt, således at et øget pres på det almene byggeris anskaffelsesudgifter – og dermed på udgifter til statslig ydelsesstøtte – på kort sigt undgås. På lang sigt vil indførelse af Det Digitale Byggeri antagelig medføre lavere udgifter til ydelsesstøtte.

2.2.2.7. Huslejekonsekvenser

Finansieringsforslagene reducerer samlet set huslejen. Dette er imidlertid et resultat af forskellige modgående effekter. Nedsættelsen af starthuslejen medfører en samlet reduktion af huslejen i størrelsesordenen 11-12 pct. Denne reduktion modvirkes i mindre omfang af opjusteringen af maksimumbeløb samt af det nye energitillæg, der fordyrer byggeriet, men øger kvaliteten. Stigninger i huslejen som følge af skærpede energikrav vil i et vist omfang blive udlignet af modgående besparelser på energiforbruget.

Tabel 2. Husleje (1. år) for en almen familiebolig på 90 m² opført i Hovedstadsregionen før og efter forslag

	Kr. pr. bolig		Procentvis andel af husleje før
	Årlig	Månedlig	
Husleje i alt før	91.100	7.590	100
Isolerede effekter:			
Nedsat startleje	-10.310	-860	-11
Justering af maksimumbeløb	2.790	230	3
Energitillæg	2.380	200	3
Varmebesparelse	-1.260	-110	-1
Samlet årlig effekt	-6.400	-530	-7
Husleje i alt efter (inkl. varmebesparelse)	84.700	7.060	93

Anm.: Huslejeeffekterne er afrundet til nærmest 10 kr. Boligen er opført til en anskaffelsessum på 19.090 kr. pr. m² (ekskl. energitillæg og justering af maksimumsbeløb). Energitillægget og varmebesparelsen er opgjort for et fjernvarmeopvarmet rækkehus. Der er forudsat 100 pct. udnyttelse af energitillæg og 90 pct. udnyttelse af justering af maksimumbeløb. Endvidere er forudsat, at øvrige driftsudgifter i huslejen udgør 325 kr. pr. m²

De samlede konsekvenser er vist i tabel 2 for en nyopført almen familiebolig i Hovedstadsregionen med en boligstørrelse på 90 m².

Det ses, at den samlede årlige reduktion af huslejen inkl. varmeudgifter udgør 6.400 kr. for en almen familiebolig på 90 m², svarende til en huslejereduktion på 7 pct.

2.3. Udlejningsregler

2.3.1. Gældende regler

Almene familieboliger udlejes som udgangspunkt efter venteliste. Ventelister føres af boligorganisationerne, og den enkelte boligsøgendes anciennitet på listen afgør dennes placering. Der gælder en række undtagelser fra princippet om udlejning efter venteliste. For det første gælder det, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at indtil hver fjerde ledige bolig skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Boligerne bruges til at løse boligsociale opgaver i kommunen. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale op til 100 pct. kommunal anvisningsret. Derudover gælder der regler om fleksibel og kombineret udlejning.

Reglerne om fleksibel udlejning betyder, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for udlejningen af indtil 90 pct. af de ledige boliger. Kriterierne kan for eksempel give fortrinsret til personer i beskæftigelse, studerende eller personer, der pendler til kommunen.

Efter reglerne om kombineret udlejning kan kommunalbestyrelsen beslutte at afvise boligsøgende, der i 6 sammenhængende måneder har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, til en bolig i boligområdet, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Velfærdsministeriet offentliggør én gang årligt, hvilke områder der kan blive omfattet af reglerne om kombineret udlejning. Om et område kan blive omfattet af disse regler afhænger både af, hvor mange beboere der er uden for arbejdsmarkedet, og af hvor stort området er.

Der gælder regler om, at kommunalbestyrelsen skal godkende væsentlige forandringer af en ejendom, herunder sammenlægning af lejligheder.

Skal en ejendom rives ned eller ombygges og anvendes til et andet formål end beboelse, skal lejeren tilbydes at leje en anden bolig i kommunen. Samme regel gælder ikke ved ombygninger, hvor boligen fortsat skal anvendes til beboelse.

Der gælder forskellige regler for ommærkning af boliger til en anden boligtype afhængig af, om det er en almen familie-, ungdoms- eller ældrebolig. For nogle boligtyper er det kommunalbestyrelsen alene, der beslutter, at boliger skal ommærkes til en anden boligtype, mens det for andre boligtyper er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab, der beslutter en ommærkning.

Alt efter organisationsform er der forskellige administrativt fastsatte regler for, hvordan man skriver sig op som boligsøgende, løbende betaler ventelistegebyr, får tildelt en bolig og mulighederne for at flytte til en anden bolig i boligorganisationen. Der gælder administrativt fastsatte regler om, at kommunalbestyrelsen skal godkende udlejning til andet end beboelse.

Ligeledes er der administrativt fastsat regler, der giver børnefamilier fortrinsret til store boliger på tre eller flere rum. Det betyder, at boligsøgende uden børn springes over på ventelisten, hvis der bliver en bolig på tre eller flere rum ledig på ventelisten, og hvis der er en børnefamilie på ventelisten.

2.3.2. Forslag til ændringer af udlejningsreglerne

2.3.2.1. Indledning

Som led i en øget mål- og aftalestyring er der behov for at give kommunalbestyrelser og boligorganisationer bedre mulighed for at skabe lokalt tilpassede løsninger, som kan håndtere problemer med ghettoisering, og som samtidig sikrer, at udsatte grupper fortsat har en rimelig mulighed for at få en passende almen bolig i kommunen.

Med forslagene til ændring af reglerne om udlejning er der lagt vægt på for det første, at den almene boligsektor skal løse boligsociale opgaver ved at stille boliger til rådighed for befolkningsgrupper med behov herfor. Det er således vigtigt, at den generelle udlejning af almene boliger tilgodeser grupper med særligt behov for de pågældende boliger. For det andet er der lagt vægt på, at ændringerne skal bidrage til at modvirke fortsat ghettoisering og opsplittning af den almene sektor. Der er gennem de seneste år sket en stigende social og etnisk opdeling af boligmarkedet. Ressourcetsvage personer med sociale problemer og personer

med anden etnisk baggrund er i højere grad blevet koncentreret i visse områder med mange almene boliger. For at undgå egentlig ghettoisering lægges der op til en række lovændringer, der giver kommunalbestyrelsen og boligorganisationen bedre mulighed for at sikre en bred beboersammensætning i alle almene boligområder.

Derudover er der behov for en række lovændringer og ændringer af administrativt fastsatte regler, der har til formål at harmonisere, forenkle og afbureaukratisere regelsættet. Det gælder for det første regler, som er fastsat i loven, om genhusning, lejlighedssammenlægning og ommærkning af boliger fra én boligtype til en anden. For det andet gælder der en række administrativt fastsatte regler om gebyrer for at stå på venteliste, anciennitet på ventelister, fortrinsrettigheder til børnefamilier og udlejning til andet formål end beboelse.

2.3.2.2. Ventelister

Der foreslås en række ændringer af reglerne om udlejning af almene boliger, der giver større mulighed for udlejning uden om den almindelige venteliste. Formålet med de nye fleksible regler for udlejning er at tiltrække ressourcestærke beboere til udsatte boligområder.

Det foreslås for det første at indføre mulighed for offentlig annoncering uden om ventelisten. Muligheden for annoncering skal kun kunne anvendes i problemramte boligafdelinger, og det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår en aftale herom. Formålet med at give mulighed for at kunne udleje via annoncering er at øge tilgængeligheden til almene boliger for akut boligsøgende, der ikke kan få anvist en bolig af kommunen. Derudover er det hensigten, at annoncering af ledige boliger i de pågældende afdelinger skal kunne bidrage til at tiltrække flere ressourcestærke boligsøgende, der ellers har fravalgt sektoren på grund af manglende tilgængelighed.

For det andet foreslås det at lempe reglerne om fleksibel udlejning ved at ophæve begrænsningen om, at maksimalt 90 pct. af de ledige boliger kan lejes ud efter disse regler. I stedet foreslås det at overlade til kommunalbestyrelser og boligorganisationer at aftale omfanget af fleksibel udlejning. Formålet med at ophæve grænsen på 90 pct. er at forbedre mulighederne for at styrke beboersammensætningen i afdelinger, hvor der er en koncentration af ressourcetsvage beboere. Forslaget giver f.eks. mulighed for at sikre, at alle tilflyttere til et område er i beskæftigelse.

Som et tredje element foreslås det at lempe kriterierne for kombineret udlejning, således at det bliver muligt at anvende kombineret udlejning i flere områder. Baggrunden for denne lempelse er, at kombineret udlejning vurderes at være et effektivt værktøj i afdelinger, der er på vej i en forkert retning, men hvor der fortsat er efterspørgsel efter boligerne fra ressourcestærke husstande.

Endelig lægges der op til, at det i afdelinger, der anvender kombineret udlejning, skal være muligt at lade boliger stå tomme i op til 6 måneder, hvis de ikke kan lejes ud til andre end kontanthjælpsmodtagere m.fl. Det er en forudsætning, at kommune og boligorganisationen aftaler finansieringen af lejetabet, således at afdelingen ikke belastes herved. Det er tillige en forudsætning, at der samtidig bliver gjort en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne, herunder f.eks. at annoncere efter lejere til de tomme boliger. Baggrunden for forslaget er, at der i nogle af de mest udsatte boligområder ikke er andre på ventelisten end kontanthjælpsmodtagere m.fl., hvilket betyder, at kombineret udlejning ikke har den ønskede effekt, idet der således fortsat vil flytte kontanthjælpsmodtagere m.fl. til området. I en sådan situation kan anvendelsen af det omhandlede forslag gøre det muligt at gå nye veje for at tiltrække ressourcestærke beboere til et område.

Ud over ovenstående forslag til lovændringer er det hensigten at gennemføre en række ændringer af de administrativt fastsatte regler om ventelister, herunder om fortrinsret til almene boliger. Ændringernes formål er at harmonisere og forenkle reglerne. Ændringerne af reglerne om ventelister skal ses i sammenhæng med den generelle harmonisering af organisationsformerne. Der er forskel på ventelistesystemet i selvejende boligorganisationer og i andelsboligorganisationer i forhold til gebyrbetaling og anciennitet, og som konsekvens af harmoniseringen af organisationsformerne, er der behov for også at harmonisere de forskellige ventelistereregler.

Det er hensigten, at de administrativt fastsatte regler om, at børnefamilier har fortrinsret til almene familieboliger med tre eller flere rum, vil blive ophævet og erstattet af en lokal aftalemulighed. Baggrunden herfor er, at de gældende regler kan være en hindring for at tiltrække ressourcestærke boligsøgende til almene boliger, ligesom de vurderes at være utidssvarende i forhold til de familiemønstre, der gør sig gældende i dag. I

stedet foreslås det, at kommunalbestyrelser og boligorganisationer skal kunne aftale at give børnefamilier fortrinsret, hvis det er hensigtsmæssigt i forhold til den lokale demografi.

2.3.2.3. Lejlighedssammenlægninger

Der foreslås indført en regel om, at kommunalbestyrelsen kun må give en godkendelse til sammenlægning af boliger, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m².

Det foreslås endvidere, at der indføres udtrykkelig hjemmel i loven til, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at beboede lejligheder sammenlægges. Sammenlægningen skal indgå som en del af en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

2.3.2.4. Genhusning

Som en del af harmoniseringen og moderniseringen af regelsættet foreslås en række lovændringer af reglerne om genhusning. Det foreslås for det første, at der indføres ens regler om lejernes ubetingede ret til genhusning, uanset om behovet for genhusning skyldes nedrivning, ombygning til erhverv eller ombygning til fortsat beboelse, herunder f.eks. større energirenoveringer. For det andet foreslås det, at boligorganisationerne får mulighed for at bistå hinanden med at genhuse lejerne.

2.3.2.5. Andre ændringer

Som led i øget mål- og aftalestyring foreslås det, at ommærkning af almene boliger fremover skal aftales mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Som led i at regelforenkle er det hensigten at ophæve det administrativt fastsatte krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende udlejning til anden anvendelse end beboelse, hvis der er ekstraordinære vanskeligheder med at udleje boligen til beboelse.

2.4. Beboerdemokrati og organisering

2.4.1. Gældende regler

To eller flere boligorganisationer kan beslutte at lægge sig sammen til en ny og større organisation. Typisk foregår det – uanset organisationsformen – ved, at én boligorganisation (den fortsættende boligorganisation) fortsætter, mens de øvrige berørte boligorganisationer opløses. De ophørende boligorganisationers afdelinger fortsætter som nye afdelinger i den fortsættende boligorganisation. De opløste boligorganisationers midler indgår efter sammenlægningen i den fortsættende boligorganisation.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning, uden at forslaget forelægges afdelingsmødet i organisationens enkelte afdelinger til godkendelse. Derimod skal kommunalbestyrelsen godkende sammenlægningen. Hvis den sammenlagte boligorganisation består af tidligere boligorganisationer med hjemsted i forskellige kommuner, skal sammenlægningen godkendes af kommunalbestyrelserne i alle disse kommuner.

Der er to hovedtyper af boligorganisationer: Boligorganisationer med egne boligafdelinger og boligafdelinger uden egne boligafdelinger.

Boligorganisationer med egne boligafdelinger kan organiseres som selvejende boligorganisationer eller som andelsboligorganisationer. Reglerne er i vidt omfang ens, men der er forskelle med hensyn til øverste myndighed, det oprindelige kapitalgrundlag og ventelistesystemet.

Boligorganisationer uden egne boligafdelinger kan organiseres som forretningsførerorganisationer eller som andelsselskaber. Disse organisationer administrerer andre boligorganisationers boliger eller andet støttet byggeri.

Reglerne for de to organisationsformer er ens på væsentlige områder, men der er forskelle på flere områder, f.eks. med hensyn til sideaktiviteter og repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser.

Både boligorganisationer med egne boligafdelinger og boligorganisationer uden egne boligafdelinger kunne før 22. maj 1986 organisere sig som garantiorganisationer. I disse organisationer har garantterne indskudt et beløb mod at få garantibeviser, som udgør garantikapitalen. Øverste myndighed er et valgt repræsentant-

skab. Ud over de almindelige beboerdemokratiske organer findes her en garantforsamling. Garantforsamlingen har bl.a. kompetence til at træffe beslutning om at udbetale udbytte til garanterne. De eksisterende garantiorganisationer kan vælge at opretholde denne organisationsform, men øverste myndighed kan beslutte at omdanne organisationen til en anden organisationstype. Det antages i praksis, at garanterne har adgang til at få indløst garantibeviserne til kurs pari med boligorganisationens accept. En række garantiorganisationer har besluttet omdannelse, således at der i dag kun er få garantiorganisationer tilbage.

Boligorganisationens daglige ledelse forestås af bestyrelsen. Hvis boligorganisationens øverste myndighed har truffet beslutning herom, kan kommunalbestyrelsen udpege et eller flere medlemmer til bestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal godkende visse aftaler, som boligorganisationen indgår med parter uden for boligorganisationen, hvis aftalerne indebærer risiko for interessekonflikt.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning af to eller flere afdelinger. Det er en betingelse, at sammenlægningen vedrører afdelinger i samme kommune, medmindre der er tale om bebyggelser med et meget lille antal boliger. Sammenlægning skal godkendes på afdelingsmøder i hver af de berørte afdelinger.

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis der er ydet støtte til en af afdelingerne. Ved sammenlægning på tværs af kommuner skal hver af de respektive kommunalbestyrelser godkende sammenlægningen.

Efter en sammenlægning af afdelinger skal lejen fastsættes efter ensartede principper under hensyn til boligernes indbyrdes brugsværdi. Hvis lejeforhøjelse i en eller flere af de tidligere selvstændige afdelinger er nødvendig, skal tilpasningen ske over højst 10 år.

Boligorganisationens øverste myndighed kan endvidere beslutte at opdele en afdeling i flere afdelinger. I modsætning til beslutninger om sammenlægning er der i dag ikke krav om, at en opdeling af afdelingen skal godkendes af afdelingsmødet. Heller ikke kommunalbestyrelsens godkendelse kræves ved opdeling af en afdeling i flere mindre afdelinger.

Nybyggeri skal som udgangspunkt ske i en nyoprettet afdeling. Dette krav kan fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted. Kravet kan desuden fraviges ved indretning af uudnyttede tagetager eller påbygning af yderligere etager, selv om ejerlejlighedsopdeling måtte være mulig.

Som et meget væsentligt element i beboerdemokratiet er det som udgangspunkt beboerne selv, der på et afdelingsmøde tager stilling til iværksættelsen af arbejder og aktiviteter i afdelingen. Det er således som udgangspunkt beboerne selv, der beslutter, om der skal gennemføres bestemte forbedringsarbejder i afdelingen med deraf følgende lejeforhøjelser. Derimod er det boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i de enkelte afdelinger. Øverste myndighed kan dog delegere denne kompetence til bestyrelsen eller til de enkelte afdelinger.

Et andet væsentligt element i beboerdemokratiet er, at beboerne i afdelingen på afdelingsmødet kan vælge en afdelingsbestyrelse, som bl.a. virker som en slags bindeled mellem boligorganisationen og beboerne i afdelingen. Det er lejerne i afdelingen, lejernes ægtefæller eller hermed sidestillede personer, der har adgang til afdelingsmødet og stemmeret på mødet, ligesom det er denne personkreds, der er valgbar til de beboerdemokratiske organer.

2.4.2. Forslag til ændringer af reglerne om beboerdemokrati og organisering

2.4.2.1. Indledning

Det er en central del af målsætningerne for den almene sektor, at boligorganisationerne skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Den almene boligsektors muligheder herfor hænger snævert sammen med sektorens struktur, dvs. antallet og størrelsen af boligorganisationer og afdelinger. Det samme gælder sektorens samarbejde med kommunalbestyrelserne. Sektoren har i dag et betydeligt antal mindre og mellemstore selvadministrerede boligorganisationer, som i nogle tilfælde vil kunne have vanskeligheder med en øget anvendelse af mål- og aftalestyring. Regelsættet bør derfor give smidige

muligheder for at tilpasse strukturen, som disse organisationer kan anvende med henblik på at fastholde og styrke deres administrative formåen.

De eksisterende regler om oprettelse af nye boligorganisationer og opløsning af eksisterende boligorganisationer samt sammenlægning af boligorganisationer er ikke til hinder for at tilpasse antallet af boligorganisationer efter det lokale behov.

Som led i ændringen af styringen af den almene sektor i retning af mindre regelstyring og mere mål- og aftalestyring er der imidlertid behov for yderligere at sikre, at boligorganisationerne i alle kommuner har forudsætningerne for at indgå i en beslutningsdygtig og velfungerende dialog med kommunalbestyrelserne, samt at den enkelte boligorganisation har den fornødne økonomiske styrke til at kunne råde over en professionel administration i forbindelse med byggeri og drift og at bære de økonomiske risici, organisationen skal påtage sig med en øget økonomisk frihed. Dette indebærer bl.a. forbedrede og mere enkle procedurer for på den ene side at sammenlægge boligorganisationer og på den anden side at overlade administrationen til en anden boligorganisation. Der vil herved også kunne opnås en større jævnbyrdighed mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation som aftaleparter.

De eksisterende organisationsformer er i flere omgange søgt forenklet og harmoniseret for at skabe parallelitet og sammenlignelighed organisationsformerne imellem af hensyn til beboerne. Den øgede mål- og aftalestyring gør det nærliggende at tage yderligere initiativer i denne retning. Derfor foreslås det at harmonisere de forskellige organisationstyper, således at der fremover kun skelnes mellem boligorganisationer med henholdsvis uden egne boligafdelinger.

Det er et overordnet boligpolitisk hensyn, at beboerne inddrages i driften i så høj grad som muligt. Reglerne om organisering af almene boliger afspejler derfor en særlig struktur, der hviler på et beboerdemokratisk grundlag, hvor lejerne har bestemmende indflydelse i de besluttende organer. Beboerdemokratiet skal give den enkelte beboer indflydelse på udviklingen i boligområdet og bidrage til at sikre engagement, integration og sammenhængskraft i området. Samtidig er der en tæt sammenhæng mellem beboerdemokratiet og beboernes indflydelse på den ene side og det økonomiske ansvar på den anden side.

Udviklingen i beboerdemokratiet er en fortløbende proces, hvor der til stadighed bør være fokus på den optimale kompetencefordeling mellem de besluttende organer. Udviklingen er hidtil gået i retning af større beboerindflydelse, og det er også i denne sammenhæng fundet hensigtsmæssigt at øge mulighederne for direkte indflydelse for beboerne. Der kan dog være områder, hvor der under hensyntagen til mere overordnede målsætninger er behov for at justere reglerne på en sådan måde, at der skabes sikkerhed for, at de nuværende lejeres holdninger og ønsker i den enkelte afdeling ikke blokerer for boligorganisationens overordnede pligt til og indsats for at sikre tidssvarende boliger og socialt velfungerende boligområder, der både kan bidrage til løsningen af de boligsociale opgaver og eksempelvis til indfrielsen af de målsætninger, regeringen har opstillet for det fremtidige energiforbrug. Et sådan justering kan bestå i at tillægge boligorganisationens øverste myndighed kompetence til – mod den pågældende afdelings ønske – i særlige tilfælde at beslutte at gennemføre bestemte arbejder for at fremtidssikre boligerne. Da lejerne har flertallet i samtlige besluttende organer i boligorganisationen, vil også disse beslutninger finde sted inden for beboerdemokratiets rammer.

2.4.2.2. Sammenlægning af boligorganisationer og afdelinger

Opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere andre boligorganisationer besluttet af boligorganisationens øverste myndighed. Der skønnes på den baggrund ikke at være grund til, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægningen, hvorfor reglen herom foreslås ophævet.

Af samme grund er det hensigten at ophæve den gældende administrativt fastsatte regel om, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægning af afdelinger. Sådanne sammenlægninger skal besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og godkendes på afdelingsmøder i hver af de berørte afdelinger.

2.4.2.3. Modifikation af kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en afdeling

Efter gældende regler skal en på- eller tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger som udgangspunkt udgøre en selvstændig afdeling. Kravet kan især i forbindelse med mindre byggesager, hvor der efterfølgende typisk foretages en sammenlægning med den oprindelige afdeling, være unødigt bureaukratisk og om-

kostningskrævende. Det foreslås derfor at ændre reglen, således at kravet om oprettelse af en ny afdeling fremover kan fraviges, hvis det skønnes forsvarligt under hensyn til den økonomiske risiko, der altid er forbundet med et byggeri. Det foreslås endvidere, at reglen fremover ikke kun skal gælde ved på- og tilbygning af boliger, men også ved på- og tilbygninger, som ikke skal anvendes til beboelse. Herved bliver det muligt at foretage en mindre udvidelse af et eksisterende erhvervslejemål uden at skulle oprette en ny afdeling.

Det er kommunalbestyrelsen, som godkender nye byggeforetagender. Det foreslås derfor, at det bliver kommunalbestyrelsen, som skal godkende, at der ikke oprettes en ny afdeling.

2.4.2.4. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer med egne boligafdelinger

Det foreslås at harmonisere reglerne for selvejende boligorganisationer og andelsboligorganisationer, således at der skabes større gennemsigtighed og ensartethed i organiseringen. Harmoniseringen foreslås gennemført ved, at der fremover kun bliver én organisationstype kaldet en almen boligorganisation.

Det forekommer ikke velbegrundet at opretholde forskellige regler om organiseringen af øverste myndighed, som i selvejende boligorganisationer er et repræsentantskab, mens der i andelsboligorganisationer er valgfrihed mellem repræsentantskab og generalforsamling. Det foreslås derfor at overlade til den enkelte boligorganisation, om den foretrækker et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling som øverste myndighed.

Harmoniseringen foreslås også at skulle gælde spørgsmålet om oprindelig egenkapital, hvor der i dag kun i andelsboligorganisationer opereres med indskud. Det foreslås herefter, at det gøres valgfrit, om boligorganisationen vil organisere sig uden indskud eller med indskud i form af en beskeden organisationsandel for lejerne.

2.4.2.5. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer uden egne boligafdelinger

Ligesom for boligorganisationer med egne boligafdelinger er der behov for harmonisering og større gennemsigtighed for så vidt angår boligorganisationer uden egne boligafdelinger. Sidstnævnte organisationstype har som formål at administrere boliger tilhørende f.eks. andre almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Det foreslås, at der fremover kun bliver én organisationstype kaldet en almen administrationsorganisation. I lighed med forslaget ovenfor om boligorganisationer med egne boligafdelinger foreslås, at der også her bliver valgfrihed mellem et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling som øverste myndighed. Det foreslås også, at organisationen får mulighed for at organisere sig med eller uden indskudt kapital.

Forslaget om, at der kun skal være én organisationstype, som administrerer andres boliger, indebærer i øvrigt, at alle de eksisterende forskelle mellem forretningsførerorganisationer og andelsselskaber ophæves. Det bliver herefter muligt for en sådan administrationsorganisation at udøve egne sideaktiviteter og at være repræsenteret i andre boligorganisationers bestyrelser. Det bliver endvidere muligt for en administrationsorganisation at etablere fælles forvaltning af medlemmernes midler. Administrationsorganisationen kan herved oppebære en eventuel nettorenteindtægt af fællesforvaltede organisationsmidler (dispositionsfond og arbejdskapital). Derimod skal administrationsorganisationen ikke kunne oppebære en nettorenteindtægt ved fællesforvaltning med afdelingsmidler. Endelig bliver det muligt for medlemmerne af administrationsorganisationen at foretage udlån til hinanden via administrationsorganisationen. Er der tale om udlån af afdelingsmidler, indestår Landsbyggefonden på sædvanlig vis for tab på lånene.

2.4.2.6. Særligt om garantiorganisationer

Garantiorganisationerne er ikke omfattet af ovenstående harmoniseringsforslag. Som led i en regelforenkling ville det være hensigtsmæssigt, hvis de eksisterende garantiorganisationer blev omdannet til en anden organisationsform. Det skønnes imidlertid ikke muligt at gennemføre en sådan forenkling af regelsættet ved tvang. Omdannelse af garantiorganisationer bør derfor ske på frivillig basis.

Med henblik herpå foreslås et par ændringer, som har til formål at øge garantiorganisationernes opmærksomhed på muligheden for omdannelse til den nye organisationstype – enten til en almen boligorganisation eller til en almen administrationsorganisation. Det foreslås således, at der indføres en udtrykkelig hjemmel dels til, at øverste myndighed kan beslutte at omdanne organisationen til den nye organisationstype, dels til

at garantierne kan kræve indløsning af garantibeviserne til kurs pari. Herudover foreslås, at garantiorganisationer ligesom den nye organisationstype skal kunne vælge mellem et valgt repræsentantskab og en generalforsamling som øverste myndighed.

2.4.2.7. Begrænsning af den enkelte boligafdelings kompetence med hensyn til større renoveringer m.v.

Det forhold, at afdelingen, som skal finansiere de arbejder og aktiviteter, der udføres i afdelingen, også skal godkende iværksættelsen af arbejderne og aktiviteterne, er helt grundlæggende for den almene sektor og må således fastholdes som den absolutte hovedregel. Der kan imidlertid forekomme situationer, hvor det kan være vanskeligt at opnå den rette balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og ønsker og de hensyn, som nødvendigvis må varetages, hvis den almene sektor skal bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger, der også kan bidrage til gennemførelse af regeringens energipolitiske målsætninger. Der vurderes derfor i særlige situationer at være behov for at styrke boligorganisationens beslutningsdygtighed inden for beboerdemokratiets rammer.

Det foreslås således at give boligorganisationens øverste myndighed kompetence til at beslutte at gennemføre større renoveringsarbejder, herunder større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen uanset afdelingsmødets holdning hertil. Det er dog en betingelse for denne beføjelse, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt over for en bred kreds af boligsøgende, og at arbejderne ikke hovedsageligt består i modernisering af køkkener og badeværelser. Det foreslås videre, at øverste myndigheds beslutning om at anvende denne kompetence skal indberettes til Velfærdsministeriet.

2.4.2.8. Beboerdemokrati i visse ældreboliger

Afdelingsbestyrelsen har en række vigtige funktioner, som er af stor betydning for beboerdemokratiet i afdelingen. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt, hvis der ikke kan vælges en afdelingsbestyrelse. Dette kan være tilfældet i afdelinger bestående af ældreboliger, som udelukkende bebos af svage og plejekrævende beboere. Derfor foreslås det at give kommunalbestyrelsen hjemmel til i sådanne afdelinger, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse, eller hvor afdelingsbestyrelsen har nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, at udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne skal i så tilfælde udpeges blandt beboerne, beboernes pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Det samme foreslås for så vidt angår kommunale og regionale ældreboliger.

2.4.2.9. Forenkling af bestemmelser om kommunalbestyrelsens mulighed for at udpege medlemmer til bestyrelsen

Ifølge driftsbekendtgørelsen er det boligorganisationens øverste myndighed, der godkender boligorganisationens vedtægter, ligesom det er øverste myndighed, der beslutter at ændre vedtægterne. Øverste myndighed kan således beslutte, at vedtægterne skal indeholde bestemmelser om ekstern repræsentation i bestyrelsen. På denne baggrund foreslås det at ophæve den gældende regel om kommunalbestyrelsens ret til at udpege et eller flere bestyrelsesmedlemmer, hvis øverste myndighed har truffet beslutning herom.

2.4.2.10. Ophævelse af habilitetsregler

Reglerne om kommunalbestyrelsens godkendelse af visse aftaler med en mulig interessekonflikt foreslås ophævet af forenklings- og afbureaukratiseringshensyn. Det lægges herved til grund, at lovens generelle habilitetsregel, hvorefter bestyrelsesmedlemmer og visse ansatte i boligorganisationen ikke må deltage i behandlingen af bestemte sager, er tilstrækkelig til at sikre, at der ikke forekommer inhabilitet. Det må i øvrigt også lægges til grund, at de enkelte boligorganisationer har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

2.4.2.11. Andre ændringer

Efter de gældende regler skal der ved sammenlægning af afdelinger ske en tilpasning af huslejerne inden for en 10-årig periode. Kravet er velbegrundet i relation til den del af den samlede huslejebetaling, der ved-

rører afdelingens drift. Derimod kan kravet i relation til den del af huslejebetalingen, der vedrører kapitaludgifterne, udgøre en barriere for hensigtsmæssige sammenlægninger. Det foreslås derfor at erstatte dette krav med en regel om, at huslejeforskelle, som skyldes forskellige kapitaludgifter, kan opretholdes i forbindelse med sammenlægning af afdelinger. Samtidig er det hensigten at ophæve det administrativt fastsatte krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægning af afdelinger.

Afdelingsmødet skal efter gældende regler godkende sammenlægning af afdelingen med en anden afdeling. Derimod skal afdelingsmødet ikke godkende opdeling af afdelingen. Med henblik på at sikre, at afdelingsmødet tager stilling til alle organisatoriske ændringer i afdelingen, vil der blive indsat en bestemmelse om, at afdelingsmødet også skal godkende opdeling af afdelingen.

For at give lejerne større indflydelse på egne anliggender vil det blive overladt til den enkelte afdeling selv at træffe beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i den pågældende afdeling.

Med henblik på at fremme et mere velfungerende beboerdemokrati vil alle husstandsmedlemmer over 18 år få adgang til afdelingsmødet med ret til at stemme og ret til at blive valgt til de beboerdemokratiske organer. I dag er det kun lejerne, lejernes ægtefæller eller hermed sidestillede personer, der har disse rettigheder.

2.5. Administration, drift og sideaktiviteter

2.5.1. Gældende regler

Efter gældende regler har en almen boligorganisation som hovedformål at opføre, udleje og administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger m.v. med tilhørende fællesfaciliteter.

Boligorganisationens ledelse skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Driften skal tilrettelægges efter rationelle administrationsmetoder, og forvaltningsudgifterne, herunder administrationsudgifterne, skal søges holdt på det lavest mulige niveau. Administrationsudgifterne skal være kost-ægte – dvs. at indtægterne i form af administrationsbidrag m.v. skal fastsættes, så de svarer til de faktiske udgifter på de forskellige administrationsområder.

Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi. Ved en afdelings ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemaal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det samme gælder senere ændringer i lejefordelingen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere godkende forhøjelse af det beboerindskud eller depositum, som lejerne betaler ved indflytning.

Boligorganisationen skal vedligeholde ejendommen og holde boligerne forsvarligt ved lige. Boligorganisationen skal årligt henlægge passende beløb hertil.

Boligorganisationen vurderer som led i driften, hvorvidt der er behov for moderniserings- og forbedringsarbejder o.l. Der må ikke henlægges (opsares) beløb over huslejen til disse formål. Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte, at bestemte forbedringer kun udføres hos de lejere, som ønsker forbedringerne (afdelingsfinansierede forbedringer). De pågældende arbejder finansieres med lån med en maksimal løbetid på 20 år. Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, hvis forhøjelsen overstiger 1 pct. af lejen inden for et regnskabsår.

Udover de nævnte kollektive forbedringer har den enkelte lejer ret til at udføre forbedringsarbejder i boligen og til at få godtgørelse herfor ved fraflytning (individuel råderet).

Boligorganisationen kan udover sine hovedformål udøve aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse (sideaktiviteter). De nærmere regler om, hvilke sideaktiviteter boligorganisationerne kan udøve, er fastsat administrativt i en bekendtgørelse om sideaktiviteter. Der er tale om en udtømmende angivelse af de aktiviteter, der er tilladte (positivliste). Alle nye sideaktiviteter skal indberettes til kommunalbestyrelsen, som påser, at de opfylder gældende regler. Endelig er der krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende visse sideaktiviteter.

Boligorganisationen skal udarbejde særskilte regnskaber for boligorganisationen og dennes afdelinger. Regnskaberne skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Det samlede regnskabsmateriale – dvs. regnskaber, spørgeskema, revisionsprotokollat og bestyrelsens årsberetning – indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse.

2.5.2. Forslag til ændringer af reglerne om administration, drift og sideaktiviteter

2.5.2.1. Indledning

Det er et grundlæggende hensyn bag det gældende regelsæt, at boligorganisationerne skal drives forsvarligt, effektivt og moderne med henblik på at muliggøre et højt serviceniveau for alle grupper til en rimelig udgift. Boligerne skal løbende vedligeholdes og renoveres m.v. således, at de matcher nutidige krav til boligen og dermed er attraktive for de boligsøgende.

Boligorganisationerne skal endvidere kunne indgå i et samspil med det omgivende samfund på passende og fleksibel måde.

Det er vurderingen, at det gældende regelsæt i vid udstrækning lever op til disse overordnede hensyn. Der er dog behov for at justere regelsættet på enkelte områder. Formålet med disse ændringer er primært afbureaukratisering og forenkling, jf. nedenfor.

2.5.2.2. Sideaktiviteter

De gældende regler om sideaktiviteter fastsætter i en positivliste de aktiviteter, som almene boligorganisationer lovligt kan udøve ved siden af kerneopgaverne.

De overordnede hensyn, som ligger bag de nuværende regler, er:

- at der skal være en naturlig sammenhæng mellem hovedformålet (kerneområdet) for boligorganisationens virksomhed og sideaktiviteterne,
- at der ikke er en uacceptabel risiko for, at lejernes midler kan gå tabt,
- at der ikke er tale om konkurrenceforvridning i forhold til private og andre virksomheder, herunder andre administratorer, samt
- at skatteretlige hensyn ikke taler imod, at boligorganisationerne forestår opgaven, idet boligorganisationerne er skattefri.

Disse hensyn er fortsat relevante, hvorfor der fortsat vil blive opretholdt en stram regulering af sideaktiviteterne i form af en positiv opregning af de tilladte aktiviteter (positivliste). Imidlertid er der behov for at justere reglerne på visse områder, idet der på flere punkter er opstået nogle u hensigtsmæssige barrierer for en række relevante aktiviteter i boligområderne.

Dette foreslås at ske i form af tilladelse til nogle nye aktivitetsområder:

- Nyopførelse og etablering samt udlejning af erhvervsarealer.
- Administration af opførelse og drift af understøttet byggeri (herunder bl.a. private udlejningsejendomme og ejerboliger).
- Visse ejendomsserviceydelser til andre bygningsejere (i form af vedligeholdelse og pasning af gårdanlæg og andre arealer).

De nuværende regler om sideaktiviteter giver kun de almene boligorganisationer muligheder for at etablere erhvervsarealer i begrænset omfang. Reglerne åbner mulighed for, at boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse kan nedlægge boliger med henblik på udlejning til erhverv. Der kan endvidere – men i yderst begrænset omfang - ske nyopførelse af erhvervsarealer med henblik på udlejning. Udlejningen skal ske gennem et skattepligtigt aktie- eller anpartsselskab, som boligorganisationen ejer alle aktier eller anparter i.

Erhverv kan bidrage til at skabe liv og variation i større områder, som ellers udelukkende består af boliger. Som et led i indsatsen i især de problemramte områder er der behov for at skabe bedre rammer for etablering af erhverv - herunder bl.a. butikker og liberale erhverv - i lokalområdet. Der er således navnlig behov for at lempe betingelserne for, at boligorganisationerne kan administrere og eje nybyggede erhvervslokaler.

Hovedsigtet med forslaget er således at gøre det nemmere at nyopføre erhvervslokaler, der ejes af en afdeling af boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen skal fortsat godkende dispositionen, og der vil fortsat skulle gælde forholdsvis snævre rammer for denne. Følgende betingelser skal således være opfyldt:

- der er behov for erhvervsarealerne i boligområdet
- omfanget af erhvervet skal stå i forsvarligt forhold til boligarealet, samt

- erhvervsarealerne skal udskilles i en særlig afdeling (der lejer lokalerne ud til et aktie- eller anpartsselskab, jf. nærmere nedenfor).

Med henblik på at skabe en afbalanceret beboersammensætning i boligområderne bør det tilstræbes, at der i nybyggeriet sker en blanding af boliger med forskellige ejerformer. Der er derfor behov for, at boligorganisationerne kan administrere opførelse og drift af ustøttet byggeri i boligområdet.

Efter de gældende regler har boligorganisationen kun begrænsede muligheder for at administrere opførelse og drift af byggeri, der ikke er opført med offentlig støtte, herunder ejerboliger, private udlejningsejendomme eller private andelsboliger uden offentlig støtte.

Det er i dag en meget kompliceret proces at samordne og koordinere opførelsen og drift af byggerier, der ejes af forskellige bygherrer i et boligområde. Formålet med forslaget om, at boligorganisationen kan administrere opførelse og drift af disse byggerier, er således at fremme den nævnte samordning og koordination og dermed mulighederne for at tilvejebringe et boligområde med blandede byggerier.

Samtidig vil boligorganisationerne kunne drage fordel af deres tilstedeværelse lokalt, og de vil kunne udnytte deres eksisterende administrative kapacitet med hensyn til løsning af de nævnte opgaver. Det skal understreges, at boligorganisationen fortsat ikke må eje de pågældende boliger, hverken under eller efter opførelsen. Der er således alene tale om en administrationsopgave. Aktiviteten skal udøves gennem et aktie- eller anpartsselskab, jf. nærmere nedenfor.

Forslaget om at give boligorganisationerne adgang til at tilbyde visse ejendomsserviceydelser til andre bygningssejere i lokalområdet (i form af vedligeholdelse og pasning af gårdanlæg og andre arealer) skal ses i sammenhæng med sidstnævnte forslag.

Den eksisterende bekendtgørelse om sideaktiviteter foreslås derfor på denne baggrund revideret.

Sideaktiviteterne gives således ikke fri, men i forbindelse med revision af den gældende positivliste foreslås en række justeringer, lempelser og mere fleksible rammer for de almene boligorganisationer og de tilsynsførende kommuner.

Adgangen til at udføre de nævnte aktiviteter vil blive afgrænset til det boligområde, hvor den pågældende boligorganisation eller administrerede organisationer har én eller flere afdelinger.

Det vil være en betingelse for iværksættelse af de nævnte aktiviteter, at disse udøves gennem et selskab, der er skattepligtigt. Boligorganisationen kan foretage indskud i selskabet. Kommunalbestyrelsen skal godkende såvel indskud som de konkrete aktiviteter, som udøves gennem selskabet. Der kan udøves flere forskellige aktiviteter i samme selskab. For at sikre, at boligorganisationerne ikke kan påføre private leverandører af samme ydelser urimelig konkurrence, skal indskuddet ske efter markedsøkonomiske investeringsprincipper og med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler. Herved tilgodeses de omtalte konkurrencemæssige og skatteretlige hensyn. Endelig vil det være en betingelse, at boligorganisationen kun hæfter med sit indskud for tab i selskabet. Der vil ikke blive fastsat krav om indskuddets størrelse eller krav til deltagerkredsen i selskabet. Disse forhold forudsættes reguleret i de vilkår, som kommunalbestyrelsen stiller for sin godkendelse.

Boligorganisationernes nuværende adgang til at udøve sideaktiviteter – dvs. adgangen til både at fortsætte og påbegynde aktiviteter i henhold til de nuværende regler – forudsættes i øvrigt som udgangspunkt opretholdt.

De nuværende regler om administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som hverken boligorganisationen eller en afdeling ejer, vil dog blive ændret således, at fremtidige aftaler herom skal opfylde de nye regler. Reglerne om ejerskab samt administration af opførelse og drift af ferieboliger vil ligeledes blive ændret, således at boligorganisationen ikke for fremtiden kan tage sådanne initiativer. Baggrunden for opstramningerne på de nævnte punkter er konkurrencehensyn.

Udover de nævnte ændringer vil der blive foretaget nogle mindre udvidelser af og lempelser i det nuværende regelsæt. Der vil bl.a. blive givet mulighed for, at boligorganisationerne kan eje og drive it-netværk på samme måde, som de i dag kan eje og drive anlæg til radio- og tv-signalforsyning. Der vil endvidere blive åbnet for en bredere adgang til at udvikle og sælge viden om støttet byggeri, herunder udgive bøger, sælge

administrative systemer og edb-baserede produkter o.l. til boligadministration, herunder til administration af støttet byggeri. De nævnte ændringer vil ikke blive betinget af krav om udskillelse i et særligt skattepligtigt selskab, idet aktiviteterne - ligesom hovedparten af de nuværende sideaktiviteter - enten er meget tæt forbundne med boligorganisationens kerneaktiviteter eller er af meget begrænset økonomisk betydning.

Som led i en overgang til en udvidet aftalestyring vil reglerne om indberetning af sideaktiviteter til kommunalbestyrelsen og reglerne om kommunal forhåndsgodkendelse af visse sideaktiviteter endvidere blive forenklet. De gældende indberetningskrav vedrørende sociale aktiviteter, der omfatter andre end beboerne i boligorganisationen, bibeholdes dog uændret.

2.5.2.3. Øvrig afbureaukratisering og forenkling

Med henblik på at forenkke og afbureaukratisere regelsættet og dermed frigøre kommunale ressourcer til den fremadrettede dialog med boligorganisationerne foreslås det at fjerne en række krav om kommunalbestyrelsens godkendelse o.l. Endvidere er der behov for afbureaukratisering, forenkling og tydeliggørelse af yderligere en række regler på driftsområdet.

I almenlejeloven foreslås på denne baggrund gennemført ændringer, som alle vedrører kommunalbestyrelsens godkendelser.

Det foreslås, at reglen om kommunalbestyrelsens godkendelse af ændringer i fordeling af lejen på de enkelte boliglejemål ophæves. Endvidere foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke længere skal godkende forhøjelse af beboerindskud, hvis det samlede beboerindskud ikke overstiger 200 kr. pr. m². Endelig foreslås, at reglerne om kommunalbestyrelsens godkendelse af huslejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder o.l. i almenlejeloven ændres, således at kommunalbestyrelsen kun skal godkende forhøjelser, der overstiger 5 pct. af årslejen (mod nu 1 pct.).

I almenboligloven foreslås reglen om finansiering af afdelingsfinansierede forbedringsarbejder, der iværksættes efter ønske fra de enkelte lejere, ændret således, at der gives mulighed for, at der kan optages lån med en løbetid på op til 30 år (mod i dag 20 år). Hensigten med forslaget er at skabe en bedre sammenhæng mellem forbedringsarbejdernes levetid og optagne låns løbetid.

De administrativt fastsatte regler om regnskabsaflæggelse, herunder brug af kontoplaner m.v., har fungeret i en årrække, og der er fra flere sider fremsat ønsker om, at skemaerne bliver mere enkle at arbejde med. Der er ligeledes behov for, at det særlige spørgeskema revideres, så det giver et mere "bredspektret" billede af boligorganisationens og afdelingernes drift end det nuværende skema.

Undersøgelser foretaget henholdsvis af Landsbyggefonden (2001 og 2004) og af det daværende Socialministerium (2005) har endvidere peget på, at der er boligorganisationer, der enten henlægger for meget eller for lidt til vedligeholdelse. Der er ligeledes eksempler på, at boligorganisationer i strid med gældende regler henlægger til forbedringer. Senere undersøgelser viser desuden, at reglerne om kosttægte administrationsbidrag heller ikke altid overholdes.

Der vil på denne baggrund blive igangsat et arbejde med henblik på at modernisere de gældende revisions- og regnskabsregler, herunder af kontoplaner, spørgeskema og revisionsinstruks. Det er hensigten, at der i forlængelse heraf skal gennemføres en særlig oplysnings- og vejledningsindsats på området, der skal sikre, at boligorganisationerne konterer korrekt og ensartet samt følger de gældende regler om henlæggelser til vedligeholdelse.

Udover disse ændringer vil der blive givet mulighed for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale at forhøje maksimumbeløbet for godtgørelse af forbedringsarbejder udført af de enkelte beboere med 50.000 kr., således at det udgør 150.000 kr. Den gældende nedskrivningsperiode på højst 20 år for de nævnte arbejder fastholdes. Formålet er at give boligorganisationerne og den enkelte lejer større handlefrihed. Ændringen skal ses i lyset af bestræbelserne på at fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere og dermed sikre en afbalanceret beboersammensætning.

Endvidere vil den eksisterende regel om kommunalbestyrelsens godkendelse af huslejenedsættelse ved indestående låns udamortisering i afdelinger, der alene indeholder sociale institutioner, blive ophævet. Bag-

grunden er habilitets- og forenklingshensyn, idet kommunalbestyrelsen typisk vil have interesse i en huslejenedsættelse for de pågældende institutioner.

2.6. Boligorganisationernes egenkapital

2.6.1. Gældende regler

De almene boligorganisationers egenkapital består af arbejdskapital og dispositionsfond samt en række mindre poster (boligorganisationsandele, garantikapital og opskrivningshenlæggelser). Midler i arbejdskapitalen og dispositionsfonden stammer overvejende fra lejerindbetalinger og fra boligorganisationernes driftsoverskud. Herudover er der byggefonden, hvor friværdien i afdelingernes ejendomme opsamles, men som ikke er en egentlig del af egenkapitalen. I stedet udgør byggefonden en afdeling af boligorganisationen.

Boligorganisationerne, herunder forretningsførerorganisationer m.v., kan opbygge en *arbejdskapital*. Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, start af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne m.v., og opbygges af overskud fra boligorganisationens drift. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte et maksimum for arbejdskapitalen, men der er intet krav herom.

Almene boligorganisationer med undtagelse af forretningsførerorganisationer m.v. skal have en *dispositionsfond*. Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder, som i væsentlig grad vil kunne påvirke boligorganisationens eller dens afdelingers økonomiske stilling.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er særlige afdelingsbidrag, opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede prioriteter, samt forrentning af indestående midler. Hertil kommer en række mindre indtægtskilder.

De *særlige afdelingsbidrag* udgør 211 kr. pr. lejemålsenhed årligt, indtil dispositionsfondens disponible del udgør 4.090 kr. pr. lejemålsenhed (2008). Hvis fonden nedbringes under dette beløb, skal der på ny foretages årlige henlæggelser. Beløbene reguleres med nettoprisindekset. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag, selvom dispositionsfondens minimum er nået.

Når de oprindelige prioritetslån er udamortiserede, ophører lejernes betaling ikke, idet lejebetalingen til kapitaludgifterne fastfryses på et niveau, svarende til den sidste betaling i en nærmere fastsat betalingsperiode. I det nyere byggeri udgør betalingsperioden 35 år. De *likvide midler*, der fremkommer herved, skal ifølge gældende regler indbetales til Landsbyggefonden ($\frac{2}{3}$ af de likvide midler) og dispositionsfonden ($\frac{1}{3}$ af midlerne).

Dispositionsfondens midler kan anvendes til en række nærmere bestemte formål, ligesom der er fastsat regler for, hvordan dispositionsfonden kan støtte det enkelte formål, jf. nedenstående oversigt.

Tabel 3. Oversigt over dispositionsfondens anvendelsesformål og støtteform.

Anvendelsesformål	Støtteform	Særlige betingelser m.v.
1. Dækning af tab eller forebyggelse af tab ved afdelingens drift.	Tilskud.	
2. Obligatorisk dækning af en afdelings udgifter som følge af ledige boliger.	Tilskud.	Kommunalbestyrelsen kan dispensere, såfremt økonomien gør det nødvendigt.
3. Imødegåelse af ekstraordinære tab ved organisationens drift.	Udlån eller tilskud.	
4. Sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed.	Udlån eller tilskud.	Ved foreløbig finansiering af grundkøb skal kommunalbestyrelsen godkende.
5. Etablering af nye almene boligafdelinger.	Udlån, som skal afdrages over højst 50 år.	Forudsætter, at der ikke er ydet offentlig støtte
6. Modernisering og forbedring af afdelingerne.	1. Udlån, som skal afdrages over højst 30 år. 2. Løbende støtte til betaling af lån i kreditinstitut.	Kommunal garanti for lån i kreditinstitut.

Anvendelsesformål	Støtteform	Særlige betingelser m.v.
	3. Refusion af evt. støtte fra Landsbyggefonden.	
7. Finansiering af organisationens edb-udstyr.	Udlån eller tilskud.	Forudsætter maksimum for arbejdskapitalen, og at arbejdskapitalen ikke kan finansiere. Dispositionsfonden må ikke derved bringes under minimum.
8. Frikøb af tilbagekøbsklausul.	Udlån eller tilskud.	Dispositionsfonden må ikke derved bringes under minimumsniveauet.
9. Finansiering af boligorganisationens ejendom.	Udlån eller tilskud.	Forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat et maksimum for arbejdskapitalen og godkender finansieringen.
10. Fremme af almindelige bygge- og boligpolitiske formål.	Udlån eller tilskud.	Kun med Velfærdsministeriets godkendelse.
11. Nedsættelse af lejen i almene boligorganisationers afdelinger i forbindelse med omprioritering m.v.	Udlån eller tilskud.	
12. Nedsættelse af beboerindskud i ældre afdelinger.	Tilskud.	Forudsætter, at nedsættelse er nødvendig for at imødegå udlejningsvanskeligheder.
13. Indskudsbetaling til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder.	Indskud.	
14. Indskud i godkendte byfornyelsesselskaber.	Indskud.	Dispositionsfonden må ikke derved bringes under minimumsniveauet.
15. Indskud i en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab.	Indskud.	Samme som pkt. 7.
16. Indeksregulering af beboerindskud.	Tilskud.	Lejeaftale indgået før 1.4.1975.
17. Dækning af boligorganisationens udgift til beboerrådgivere.	Tilskud.	Forudsætter, at Landsbyggefonden og kommunen tillige yder tilskud.

Ved udlån gælder, at dispositionsfondens midler samlet set mindst skal forrentes med diskontoen minus 2 pct. point med undtagelse af udlån til dækning eller forebyggelse af tab i afdelinger eller imødegåelse af ekstraordinære tab i boligorganisationer, hvor der ikke er fastsat en mindsterente.

Byggefonden er ikke en del af egenkapitalen, men udgør en særlig afdeling af boligorganisationen. Fonden havde oprindeligt til formål at sikre en vis selvfinansiering af det almene byggeri.

Byggefondens aktiver består først og fremmest af indestående i de enkelte afdelinger som følge af afdrag på afdelingens oprindelige prioriteter. Der er således ikke tale om likvide midler, men om 'papirpenge'. Når de oprindelige lån udammortiseres, ophører overførsel til byggefonden, og i stedet indbetales de likvide midler, som fremkommer i denne forbindelse, kontant til dispositionsfonden.

Herudover indbetales de pligtmæssige bidrag efter almenboliglovens §§ 79 og 80 til byggefonden til videre indskud i Landsbyggefonden, ligesom midler fra egen trækingsret tilbageføres til afdelingerne via byggefonden.

Boligorganisationen kan i forbindelse med *kapitalforvaltningen* af dispositionsfondens og afdelingernes midler oppebære udgifter og indtægter.

Med hensyn til afdelingernes midler, kan organisationen beslutte, om der skal være *separat* eller *fælles forvaltning* af disse. Fælles forvaltning indebærer, at forvaltningen sker samlet i boligorganisationens regi via en fælles bank- og depotbeholdning. Ved separat forvaltning etablerer organisationen separate bank- og depotbeholdninger. Boligorganisationens midler kan indgå i fælles forvaltning.

Der er fastsat særlige regler om *forrentning* i forbindelse med boligorganisationernes kapitalforvaltning. Dispositionsfondsmidler og afdelingsmidler i fælles forvaltning skal mindst forrentes med en mindsterente, der er fastsat som Nationalbankens diskonto minus 2 pct. point. Hvis boligorganisationen er i stand til at

opnå en forrentning af de forvaltede midler, der overstiger mindsterenten, kan den selv beholde den overskydende nettorenteindtægt. Boligorganisationen kan derimod ikke oppebære en nettorenteindtægt på afdelingsmidler, der er i separat forvaltning. Udlån af midler må højst ske til rente på diskontoen plus 1 pct. point.

Hvis en boligorganisation får problemer med via sin egen renteindtjening at dække den krævede forrentning, må det manglende beløb hentes i arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen kan herved eventuelt blive negativ.

Boligorganisationen kan tilbageføre en del af nettorenteindtægten som tilskud til afdelingerne. Resterende overskud indgår i arbejdskapitalen.

Der gælder særlige regler for forretningsførerorganisationer m.v. og boligorganisationer, der varetager andre boligorganisationers kapitalforvaltning. Forretningsførerorganisationer kan på sædvanlig vis oppebære en nettorenteindtægt ved fælles forvaltning. Øvrige boligorganisationer, der forestår forvaltning af flere boligorganisationers og deres afdelingers midler, herunder almene andelsselskaber, kan imidlertid ikke oppebære en rentemarginal.

2.6.2. Forslag til ændringer af reglerne om boligorganisationernes egenkapital

2.6.2.1. Indledning

De overordnede boligpolitiske hensyn, som ligger bag reguleringen af egenkapitalen og den samlede driftsøkonomi er først og fremmest hensynet til at fastholde et boligsocialt lejeniveau, herunder at undgå, at der sker pludselige lejestigninger. Der må principielt ikke budgetteres med overskud i boligorganisationen, og et evt. overskud bør vende tilbage til lejerne i form af lavere husleje. Udgangspunktet for boligorganisationernes driftsøkonomi er således på den ene side, at indtægterne skal balancere udgifterne, og på den anden side, at udgifterne skal holdes på et så lavt niveau som muligt.

På den anden side er det klart, at det ikke lader sig gøre at drive en boligorganisation uden en vis egenkapital til igangsætning af nye aktiviteter, til afdækning af risici i forbindelse med byggesager, til uforudsete udgiftsstigninger m.v. Selvom der ikke bør budgetteres med overskud på driften, må der således fortsat være mulighed for, at boligorganisationerne kan opbygge en vis egenkapital.

Arbejdskapitalen skal som den ene del af egenkapitalen fortsat have som formål at fungere som pengebeholdning til håndtering af boligorganisationens daglige forretninger, herunder til afdækning af opståede tab på boligorganisationens drift.

Dispositionsfonden skal som den anden del af egenkapitalen som udgangspunkt disponeres til afdelingerne. Det primære formål med dispositionsfonden er således at virke som stødpudekapital i forbindelse med eventuelle tab og i forbindelse med fremtidssikring og derved medvirke til, at de almene boligafdelinger til stadighed både er økonomisk og socialt velfungerende samt fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Herudover virker dispositionsfonden i særlige tilfælde som stødpudekapital i forhold til boligorganisationen, herunder i forbindelse med ekstraordinære tab, som truer organisationens fortsatte eksistens.

2.6.2.2. Dispositionsfonden

Som nævnt ovenfor er der i dag en ganske omfattende og detaljeret regulering af *dispositionsfondens anvendelsesområde*, herunder om formen for og undertiden også om størrelsen af fondens medvirken. En sådan centralt fastsat og detaljeret regulering synes ikke i alle tilfælde at være hensigtsmæssig eller optimal, idet den hverken er fleksibel i forhold til lokalt forskellige behov eller i forhold til nye anvendelsesbehov.

Det foreslås derfor, at den gældende detaljerede regulering ophæves og erstattes med en bredere formuleret formålsbestemmelse, idet den gældende obligatoriske anvendelse til dækning af afdelingernes tab som følge af ledige boliger dog fortsat fastholdes. Fokus for dispositionsfonden skal fortsat være afdelingerne, og det foreslås, at hovedformålet er at medvirke til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende boliger og boligområder ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. For ikke at skrævvride huslejestrukturen foreslås det tillige, at eventuelle lejenedsættelser ikke må medføre, at den efter-

følgende leje står i et urimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger. Herudover vil fondens midler kunne medgå til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, herunder i forbindelse med etablering af nye afdelinger samt i forbindelse med ekstraordinære tab.

Efter de gældende regler skal der opkræves *særlige afdelingsbidrag* til dispositionsfonden, indtil fonden har nået en vis størrelse. Overstiger dispositionsfonden den fastsatte beløbsgrænse, kan der fortsat opkræves bidrag.

Med henblik på at sikre, at der ikke i lejen indgår unødvendige udgifter, er det hensigten administrativt at ophæve muligheden for at opkræve særlige afdelingsbidrag til dispositionsfonden, såfremt den overstiger minimum.

2.6.2.3. Fordeling af renteindtægter

Efter de gældende regler kan boligorganisationen opnå en renteindtægt som følge af forvaltning af afdelingernes hensatte midler først og fremmest til den planlagte vedligeholdelse, idet forskellen mellem mindsterenten (diskontoen minus 2 pct. point) og den faktiske forrentning tilfalder boligorganisationen. Reglerne har den fordel, at afdelingerne uanset renteutviklingen altid er garanteret en vis minimumsforrentning af de hensatte midler. Reglerne har imidlertid også den effekt, at afdelingerne i de fleste perioder ikke er sikret den optimale forrentning af midlerne, idet minimumsrenten typisk ligger under markedsrenten. Det er ikke hensigtsmæssigt, at afdelingernes hensættelser ikke forrentes optimalt, hvorfor det er hensigten administrativt at fastsætte, at afdelingsmidler i fællesforvaltning altid skal tilskrives den fulde forrentning. Det bemærkes, at dette også vil betyde, at forrentningen af midlerne i perioder, hvor markedsrenten ligger under den nuværende minimumsrente, vil blive lavere end i dag.

For den foreslåede administrationsorganisation, jf. forslaget § 1, nr. 9, medfører dette, at afdelingsmidler, som indgår i administrationsorganisationens fællesforvaltning, ligeledes skal tilskrives den faktiske forrentning.

2.6.2.4. Arbejdskapitalen

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen fastsætte et *maksimum for arbejdskapitalens* størrelse. Det synes ikke hensigtsmæssigt med en sådan detaljeret regulering, idet det er vanskeligt at fastslå, hvor stor den nødvendige arbejdskapital skal være, ligesom behovet for arbejdskapital kan variere over tid. Det foreslås derfor, at adgangen til at fastsætte et maksimum ophæves.

Efter de gældende regler udgøres *arbejdskapitalens indtægter* af overskud fra boligorganisationens årsregnskab, og det vil i hovedsagen sige af nettorenteindtægter. Med forslaget om fuld forrentning af afdelingernes hensatte midler vil boligorganisationernes muligheder for at generere et overskud ad denne vej blive reduceret.

Med henblik på at gøre det muligt for boligorganisationer, herunder den foreslåede administrationsorganisation, at oparbejde den nødvendige arbejdskapital, er det hensigten administrativt at fastsætte, at boligorganisationen kan beslutte, at der over lejen skal opkræves et bidrag til arbejdskapitalen.

2.6.2.5. Byggefonden

Det foreslås, at byggefonden ophæves. Afdelingernes opsparing i form af afdrag på de oprindelige prioritetslån registreres efter gældende regler som byggefondens indestående i afdelingerne og har således kun regnskabsmæssig karakter. Tilsvarende gælder, at byggefonden tjener som et regnskabsmæssigt gennemgangsled for indbetaling af de pligtmæssige bidrag og for tilskud fra trækningssretten. I stedet foreslås, at opsparing, pligtmæssige bidrag og tilskud fra trækningssretten bliver konteret de relevante steder i afdelingsregnskabet og i regnskabet for boligorganisationens dispositionsfond.

2.7. Andre forhold vedrørende byggeri

2.7.1. Gældende regler

Kommunalbestyrelsen meddeler på statens vegne tilsagn om statslig ydelsesstøtte til nyt alment boligbyggeri. Tilsagnet indebærer endvidere, at kommunen medfinansierer byggeriet i form af kommunal grundkapital. Det er således kommunalbestyrelsen, som tager beslutning om omfanget og karakteren af det almene byggeri i kommunen. Kommunalbestyrelsens tilsagn gives på baggrund af en vurdering af det lokale behov for alment nybyggeri. Kommunalbestyrelsen skal påse, at tilsagnsmottageren opfylder de vilkår for støttetilsagnet, som er fastsat i lovgivningen og ved administrative regler. Det drejer sig både om krav til produktet og krav til byggeprocessen og planlægningen af denne. Med henblik på støttesagsbehandlingen skal kommunalbestyrelsen indberette alle tilsagn til Velfærdsministeriets administrative informations- og forvaltningssystem BOSSINF-STB.

Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens meddelelse af tilsagn, at bygherren findes i konkurrence mellem såvel almene som private bygherrer. Det er overladt til kommunalbestyrelsen at fastsætte kriterier for, hvilken bygherre der tildeles opgaven. Kravet om konkurrence gælder alene ved nybyggeri, og kommunalbestyrelsen kan i visse nærmere angivne tilfælde beslutte, at der ikke skal afholdes konkurrence.

Almenboligloven indeholder mulighed for at godkende forsøg, hvis forsøget retter sig mod nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri. I forbindelse med forsøget kan velfærdsministeren i særlige tilfælde tillade, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri fraviges. Der er ikke i dag knyttet en særlig økonomisk støtte til forsøgene.

Med hensyn til forhold vedr. finansiering og de økonomiske vilkår for nybyggeriet henvises til afsnit 2.2.

2.7.2. Forslag til ændringer af andre forhold vedrørende byggeri

2.7.2.1. Indledning

Det er et grundlæggende hensyn bag det gældende regelsæt, at almene boliger skal tilvejebringes med udgangspunkt i en lokal vurdering af boligbehovet og med stor frihed til at tilrettelægge karakteren og kvaliteten af nybyggeriet. Samtidig bør reglerne vedrørende tilsagnsgivningen være så enkle og smidige som muligt.

Det vurderes, at det gældende regelsæt i vid udstrækning lever op til disse hensyn. Der er dog behov for at justere regelsættet på visse områder, og det foreslås dels at afskaffe bygherrekonkurrencen, dels at etablere en forsøgsbevilling. Med forslagene er der lagt vægt på, at der sker en afbureaukratisering og forenkling af procesreguleringen omkring nybyggeriet, og at der sikres en fortsat udvikling af boligbyggeriet, herunder ikke mindst af nybyggeriets energimæssige kvalitet.

Ud over de nævnte lovændringer er det hensigten at foretage en vidtgående forenkling og modernisering af Velfærdsministeriets administrative informations- og forvaltningssystem BOSSINF-STB. Der gennemføres bl.a. obligatorisk digital indberetning fra bygherre til kommune, en markant forenklet og moderniseret kontoplan for økonomioplysninger samt mere vægt på belysning af totaløkonomi. Som led i regeringens byggepolitiske handlingsplan fra maj 2007 er det endvidere hensigten at indføre bygherrenøgletal i det almene byggeri i efteråret 2009 via en ændring af nøgletalsbekendtgørelsen, parallelt med det statslige byggeri. Bygherrenøgletallene skal bestå af såvel procesnøgletal – på linje med de eksisterende entreprenørnøgletal – som produktnøgletal (vurdering af det færdige byggeri). Der vil dermed være krav om nøgletal for de tre centrale aktører i byggeriet, bygherrerne, rådgiverne og entreprenørerne.

2.7.2.2. Bygherrekonkurrencen

Det foreslås at ophæve kravet om, at kommunalbestyrelsens tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger skal meddeles på grundlag af en gennemført bygherrekonkurrence.

Bygherrekonkurrencen blev indført i det almene byggeri ved lov nr. 1088 af 17. december 2002. Den blev indført med henblik på at styrke varetagelsen af bygherreopgaven i det almene byggeri. Med indførelsen af bygherrekonkurrencen blev der stillet krav om, at kommunalbestyrelsen som forudsætning for sit tilsagn skal

finde bygherren i åben konkurrence, ligesom den mulige bygherrekreds blev udvidet med henblik på, at også private kan være bygherrer.

Ordningen har fået en meget begrænset effekt, idet bygherrekonkurrencen kun i begrænset omfang har medført, at bygherrerollen er blevet tildelt andre end den kommende driftsherre (og bygningsejer). Dette synes især at bero på, at private bygherrer ikke ønsker at påtage sig risikoen i forbindelse med det flerårige sælgeransvar. Hertil kommer, at afholdelsen af bygherrekonkurrencen medfører meromkostninger for byggeriet, som giver pres på anskaffelsessummen, og som under prisforhold, der begrænses af maksimumsbeløbene, vil kunne vanskeliggøre totaløkonomiske overvejelser.

2.7.2.3. Forsøgsbevilling

Det foreslås, at der oprettes en forsøgsbevilling med henblik på at yde tilskud til igangsættelse, evaluering og formidling af forsøg i både det almene nybyggeri og i det eksisterende byggeri.

Baggrunden herfor er et stadig mere presserende behov for generelt at udvikle det almene byggeri, herunder ikke mindst at reducere energiforbruget i boligsektoren. Af regeringsgrundlaget ”Mulighedernes samfund” og den politiske aftale af 21. februar 2008 om den danske energipolitik i årene 2008-2011 fremgår det, at det er regeringens målsætning, at nye bygninger i 2020 skal bruge 75 pct. mindre energi end i dag og allerede fra 2010 skal forbruget reduceres med mindst 25 pct. Hvis disse mål skal nås, skal der sættes målrettet ind over for nybyggeriet, således at dette – med respekt for bl.a. arkitektoniske og indeklimatiske forhold – løbende udvikles konstruktionsmæssigt, med hensyn til krav til komponenter m.v. Også i det eksisterende byggeri er der behov for at udvikle nye energieffektive løsninger.

Den almene sektor har allerede givet store bidrag til udviklingen af boligbyggeriet, idet sektoren har givet mulighed for at gennemføre byggetekniske forsøg i fuld skala. Dette sammenholdt med oprettelsen af Byggeskadebønden i 1986 giver enestående muligheder og (garanti)betingelser for at iværksætte og gennemføre forsøg i byggesektoren, som forudsætningsvist skal udbredes og stilles til rådighed også for den private sektor. Netop det forhold, at resultaterne skal stilles til rådighed for alle, gør, at der i byggesektoren i øvrigt optræder en vis tilbageholdenhed med at egenfinansiere forsøgene og deres udbredelse.

Det er derfor væsentligt, at mulighederne for at understøtte kvalitet og effektivitet i den almene sektor og i dansk byggeri generelt gennem etablering af forsøg forstærkes. Det almene byggeri står over for betydelige udfordringer, herunder som nævnt ovenfor i forbindelse med at skabe forbedrede energi- og ressourcebesparende løsninger. Hertil kommer fortsatte krav om billiggørelse af byggeriet gennem effektivisering af byggeprocessen, herunder industrialiseret modulbyggeri og effektiv arealudnyttelse. Endelig er der behov for forbedringer af byggeriets og boligernes standard, reduktion af driftsudgifter, hensigtsmæssige renoveringsløsninger, forbedringer af bomiljøet m.v.

På den baggrund foreslås, at der i perioden 2010-2013 afsættes 10 mio. kr. årligt på finansloven til etablering af forsøg i det almene byggeri.

2.7.2.4. Tagboliger

Det foreslås at udvide de eksisterende muligheder for at indrette tagboliger i almene ejendomme. Med de foreslåede ændringer af ejerlejlighedsloven i forslagets § 3 bliver det muligt at etablere tagboliger som private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger. Det er vurderingen, at etablering af en eller flere af disse boligtyper vil kunne medvirke til at ændre beboersammensætningen i et problemramt alment boligområde. Derved indføres endnu et redskab, som boligorganisationerne og kommunerne kan anvende i deres indsats i de pågældende boligområder.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Flere af lovforslagets initiativer har økonomiske konsekvenser for det offentlige. De økonomiske konsekvenser belyses først for forslagene vedrørende finansieringen af det almene nybyggeri og herefter for forslagene vedrørende styringen af den almene sektor. Efterfølgende sammenfattes de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget. Det bemærkes, at for flere af forslagene er de udgiftsmæssige skøn forbundet

med en betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af usikkerhed om forslagernes adfærdsmæssige virkninger.

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige af forslagene om finansieringen

De økonomiske konsekvenser vedrørende forslag om finansieringen af nybyggeriet er skønnet med udgangspunkt i budgetteringsforudsætningerne på finansloven for 2009 (FL09). Der er ved beregningerne forudsat en uændret aktivitet i forhold til det budgetterede tilsagnsniveau, og for de forslag, som har økonomiske konsekvenser i 2009 endvidere, at tilsagnene i 2009 fordeler sig ligeligt i de to halvår. De forslag, som påvirker huslejeniveauet, har ikke kun betydning for finansieringsstøtten til nybyggeriet (statslig ydelsesstøtte og kommunal grundkapital), men også for udgifterne til individuel boligstøtte. I de økonomiske konsekvenser vedrørende finansieringsforslagene indgår 1. årseffekten af ændringer i boligstøtteudgifterne.

3.1.1. Nedsat startleje

Forslaget om en nedsættelse af startlejen realiseres ved en reduktion af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct., hvilket bidrager til højere udgifter til statslig ydelsesstøtte. I modsat retning trækker, at den maksimale løbetid på lånene forlænges med 5 år fra 35 til 40 år, at overskydende beboerbetalning i hele den maksimale løbetid indbetales til staten, at den løbende regulering af beboerbetalingen ændres fra $\frac{3}{4}$ af inflations-takten til fuld inflationsregulering de første 20 år samt, at perioden hvor beboerbetalingen reguleres, forlænges med 10 år fra 35 til 45 år.

Med den foreslåede model skønnes der at blive tale om mindreudgifter til ydelsesstøtte, ungdomsboligbidrag og individuel boligstøtte på 38,5 mio. kr. i 2009 og 81,5 mio. kr. årligt i 2010-2012.

Den foreslåede overgangsordning som medfører, at de byggerier som ikke er taget i brug endnu kan omfattes, skønnes ikke at medføre nævneværdige mindreudgifter, idet det forventes at omfatte et mindre antal byggerier.

3.1.2. Forhøjelse af maksimumsbeløbet

Forslaget om en forhøjelse af maksimumsbeløbene på 6 pct. for tilsagn givet fra 1. juli 2009 for familie- og ungdomsboliger i de kommuner, hvor maksimumsbeløbene blev forhøjet for ældreboliger i 2008, samt for alle boligtyper i 6 yderligere kommuner, medfører en højere anskaffelsessum for nye almene boliger. Det er forudsat, at forhøjelsen udnyttes med 90 pct., samt at tilsagnene fordeler sig geografisk som i perioden 2002-2008. De offentlige merudgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte skønnes at udgøre i alt 16,9 mio. kr. i 2009 og 42,4 mio. kr. årligt i 2010-2012.

3.1.3. Ændret løbende regulering af maksimumsbeløbet

Forslaget om en regulering af maksimumsbeløbene med et indeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor hver tæller med 50 pct., må i begrænset omfang forventes at føre til en stigning i anskaffelsessummerne for de projekter, som nu ligger på maksimumsbeløbsgrænsen.

Under forudsætning af, at lønindekset for den private sektor årligt stiger 1,8 pct. point mere end nettoprisindekset, jf. skøn for 2010 i "Økonomisk Redegørelse, December 2008" (Finansministeriet), vil maksimumsbeløbsgrænserne realt blive forhøjet med 0,9 pct. årligt. Over tid vil forskellen i forhold til den oprindelige regulering af maksimumsbeløbet således stige. Antages det, at 20 pct. af det almene byggeri årligt vil udnytte forhøjelsen af beløbsgrænserne, og at stigningen i anskaffelsessummen for disse projekter i 2010 udgør 0,9 pct., 1,5 pct. i 2011 og 1,8 pct. i 2012, vil de offentlige merudgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte som følge heraf udgøre 5,2 mio. kr. i 2010, 8,8 mio. kr. i 2011 og 10,6 mio. kr. i 2012.

3.1.4. Midlertidig nedsættelse af kommunal grundkapital

Forslaget om nedsættelsen af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. fra 1. juli 2009 til udgangen af 2010 for familie-, ungdoms og ældreboliger samt for plejeboliger med tilsagn i 2010 (grundkapitalen for plejeboliger er allerede nedsat til 7 pct. i 2009), skønnes at føre til statslige merudgifter til ydelsesstøtte til almene boliger på 68,5 mio. kr. i 2009 og 506,6 mio. kr. i 2010. De kommunale mindreudgifter til grundkapital til almene boliger skønnes at udgøre 72,5 mio. kr. i 2009 og 535,6 mio. kr. i 2010. De statslige merud-

gifter til ydelsesstøtte til friplejeboliger skønnes i 2010 at udgøre 23,4 mio. kr. Der ydes ikke kommunal grundkapital til friplejeboliger.

At mindredgifterne til grundkapital overstiger merudgifterne til ydelsesstøtte for almene boliger, skyldes alene budgetteringstekniske forhold vedrørende ydelsesstøtten.

3.1.5. Nye energikrav og totaløkonomi

Forslagene om indførelse af energitillæg til maksimumsbeløbet samt om opjustering af den maksimale boligstørrelse skønnes at føre til offentlige merudgifter. Herudover vil skærpelsen af energikravene i 2010 i sig selv bidrage til merudgifter, idet der for nybyggeriet i et vist omfang må forventes et øget bruttoboligareal på grund af øget isolering.

Indførelse af energitillæg til maksimumsbeløbet

Forslag om et energitillæg til maksimumsbeløbet, differentieret efter boligens art (rækkehus, etagebolig), medfører en højere anskaffelsessum i nybyggeriet. Under forudsætning af, at energitillægget udnyttes fuldt ud, samt at tilsagnene fordeler sig på boligens art som det almene byggeri opført i 2003-2007, vil de offentlige merudgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte udgøre i alt 58,5 mio. kr. i 2009 og 132,1 mio. kr. årligt i 2010-2012, hvis energirammen nedsættes med 25 pct. i 2010.

I det omfang de skærpede energikrav i 2010 gennemføres helt eller delvist ved øget isolering, vil de, hvis nettoboligarealet skal fastholdes, medføre en generel forhøjelse af bruttoarealet i det almene nybyggeri. Det skønnes, at for omkring $\frac{1}{4}$ af de nyopførte boliger fastholdes nettoarealet ved en forøgelse af bruttoetagearealet på 1 m². De offentlige merudgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte vil på den baggrund udgøre 3,7 mio. kr. i 2009 og 8,1 mio. kr. årligt i 2010-2012, forudsat meromkostningen svarer til den gennemsnitlige m²-pris for en familiebolig, jf. FL09.

Opjustering af den maksimale boligstørrelse

Forslag om en opjustering af det gældende arealmaksimum på 110 m² til 115 m² skønnes kun at få konsekvenser for familieboligbyggeriet, idet der i dag alene opføres familieboliger med et bruttoareal tæt på 110 m². Det vurderes på baggrund af indberetningerne til BOSSINF-STB, at omkring 8 pct. af de nybyggede familieboliger har et areal på mindst 105 m². Det forudsættes, at $\frac{1}{3}$ af de 8 pct. største boliger fremover opføres med et bruttoareal på mellem 110 og 115 m². De offentlige merudgifter til statslig ydelsesstøtte og kommunal grundkapital skønnes på den baggrund at udgøre 0,6 mio. kr. i 2009 og 1,8 mio. kr. årligt i 2010-2012. Forslaget skønnes ikke at få nævneværdige konsekvenser for individuel boligstøtte, idet det vurderes, at de husstande, som flytter ind i de større boliger, på grund af boligstøtteordningens maksimumsregler ikke vil få en højere boligstøtte.

Andre forslag om energikrav og totaløkonomi

Forslaget om at tillade overskridelser af maksimumsbeløbet, når der gennemføres totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri skønnes at kunne implementeres uden offentlige merudgifter.

Forslaget om skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

3.1.6. Øvrige forslag

De øvrige forslag vedrørende finansieringen af det almene byggeri skønnes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslagene med henblik på at øge konkurrencen om finansieringen af nybyggeriet må antages at dæmpe finansieringsomkostningerne, hvilket på lidt længere sigt vil trække i retning af mindredgifter for det offentlige.

3.1.7. Samlede økonomiske konsekvenser af forslagene om finansiering

De samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige som følge af forslagene om finansiering fremgår af tabel 1.

Tabel 4. Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af forslagene om finansieringen

(Mio. kr., 2009-prisniveau)	2009	2010	2011	2012
Finansiering ekskl. energi i alt	-25,6	-39,5	-30,3	-28,5
Nedsat startleje	-38,5	-81,5	-81,5	-81,5
Maksimumsbeløb				
- Forhøjelse	16,9	42,4	42,4	42,4
- Ændret regulering	-	5,2	8,8	10,6
Grundkapital ¹⁾	-4,0	-5,6	-	-
Nye energikrav i alt	62,8	142,0	142,0	142,0
- Energitillæg	62,2	140,2	140,2	140,2
- Maksimal boligstørrelse	0,6	1,8	1,8	1,8
I alt	37,2	102,5	111,7	113,5

Anm: En negativ værdi angiver en mindreudgift. I 2009-2010 dækkes 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte af bidrag fra Landsbygefonden

1) Mindreudgiften som følge af nedsættelsen af den kommunale grundkapital skyldes alene budgetteringstekniske forhold vedrørende ydelsesstøtten.

Herudover vil den højere anskaffelsessum som følger af forslagene føre til statslige merindtægter i form af et højere administrationsgebyr, som skønnes at udgøre 1,0 mio. kr. i 2010 og 1,1 mio. kr. årligt i 2011-2012. Administrationsgebyret dækker statens administrationsudgifter i forbindelse med tilsagn til alment byggeri og den løbende udbetaling af støtte, og udgør 2 promille af anskaffelsessummen ekskl. gebyr. Gebyret betales ved påbegyndelsen af byggeriet.

3.2. Økonomiske konsekvenser for det offentlige af forslagene om styringen

3.2.1. Forhøjelse af beboerindskud

Forslaget om at give boligorganisationerne mulighed for at forhøje beboerindskuddet op til 200 kr. pr. m² (2008-prisniveau) uden kommunal godkendelse, må antages at medføre, at der i større grad end i dag vil ske forhøjelser af beboerindskud. Det betyder, at der vil blive ydet et større beløb i beboerindskudslån. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at de offentlige udgifter til nyudlån af beboerindskud vil blive forøget med 5 mio. kr. årligt. På langt sigt vil tilbagebetalingerne af beboerindskudslån blive forøget tilsvarende, bortset fra en mindre del af lånene, som må tabsafskrives. Der forudsættes en nettotabsafskrivning på 12 pct. På den baggrund vil forslaget medføre en forøgelse af udgifterne til nyudlån af beboerindskudslån på 5,0 mio. kr. i 2010, 4,7 mio. kr. i 2011 og 4,3 mio. kr. i 2012. Langtidseffekten skønnes at være offentlige merudgifter på 0,5 mio. kr. årligt.

3.2.2. Bidrag til arbejdskapital

Forslaget om at give boligorganisationerne mulighed for at opkræve et afdelingsbidrag til organisationens arbejdskapital på 141 kr. årligt pr bolig indtil arbejdskapitalen udgør 2.727 kr. pr. bolig (2008-prisniveau), kan medføre huslejeforhøjelser i boligorganisationer med en lav arbejdskapital, og dermed merudgifter til individuel boligstøtte. Huslejeforhøjelserne skønnes at medføre en forøgelse af udgifterne til boligstøtte på 12,0 mio. kr. i 2010, 11,0 mio. kr. i 2011 og 10,0 mio. kr. i 2012. På langt sigt skønnes forslaget ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

3.2.3. Bidrag til dispositionsfond

Forslaget om at afskaffe boligorganisationernes mulighed for at opkræve afdelingsbidrag til organisationens dispositionsfond, hvis fonden overstiger minimum på 4.090 kr. pr. bolig (2008-prisniveau), vil medføre huslejenedsættelser i de afdelinger, hvor der i dag opkræves bidrag, selvom dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet. Huslejenedsættelserne skønnes at medføre mindreudgifter til individuel boligstøtte på 19,0 mio. kr. i 2010, 17,5 mio. kr. i 2011 og 16,0 mio. kr. i 2012. På langt sigt skønnes forslaget ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

3.2.4. Lempelse af kriterierne for kombineret udlejning

Forslaget om at lempe kriterierne for kombineret udlejning vil betyde, at reglerne vil blive anvendt i flere boligområder. Det vil medføre kommunale udgifter til kontrol af, om de boligsøgende har modtaget kontanthjælp mv. i en periode på mindst 6 mdr., samt til dækning af eventuelle tab på kommunale garantier for opfyldelse af boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning for de afviste boligsøgende, der får anvist en erstatningsbolig. De kommunale merudgifter skønnes at udgøre 1,3 mio. kr. i 2010, 1,7 mio. kr. i 2011 og 2,1 mio. kr. i 2012. Merudgifterne forventes at stabilisere sig på 2,5 mio. kr. i årene herefter.

3.2.5. Mulighed for at lade boliger stå tomme

Forslaget om at give kommunalbestyrelsen og boligorganisationen mulighed for at aftale, at boligorganisationen kan lade boliger stå tomme i op til 6 mdr. i områder, hvor kombineret udlejning anvendes, er frivillig for kommunalbestyrelserne, og der er ikke hermed tilsigtet kommunale merudgifter. Forslaget forventes ikke at påvirke huslejen, idet merudgifterne dækkes af boligorganisationen og kommunen.

3.2.6. Bygherrenøgletal

Forslaget om indførelse af bygherrenøgletal, som forventes gennemført i efteråret 2009, skønnes ikke at medføre nævneværdigt højere anskaffelsesudgifter i nybyggeriet, idet de i høj grad vil kunne baseres på de data, der allerede indsamles til brug for entreprenør- og rådgivernøgletal.

3.2.7. Forsøgsbevilling

Forslaget om at afsætte en forsøgsbevilling med henblik på igangsættelse og evaluering af forsøg i det almene byggeri forudsættes udmøntet ved en bevilling på 10 mio. kr. årligt i årene 2010-2013.

3.2.8. Udarbejdelse af informationsmateriale

En række forslag indebærer, at der skal udarbejdes informationsmateriale. Det gælder forslaget om igangsættelse af en debatfase om almene boligorganisationers fremtidige struktur, forslaget om en særlig vejledningsindsats med henblik på at sikre, at boligorganisationerne følger de gældende regler om vedligeholdelsesenhedslæggelser samt forslaget om, at der udsendes et informationsmateriale om udbud af bygge- og anlægsopgaver samt tjenesteydelser i alment byggeri. Velfærdsministeriet vil i den forbindelse have behov for at købe konsulentbistand. Udgiften skønnes at udgøre 2,0 mio. kr. over to år, som afholdes af forsøgsbevillingen.

3.2.9. Styrkelse af egenkontrol

Forslaget om, at der igangsættes et arbejde med henblik på at styrke egenkontrollen, herunder ved videreudvikling af forvaltningsrevision eller indførelse af certificering, vurderes at medføre et behov for køb af konsulentbistand. Udgifterne hertil skønnes at udgøre 1,0 mio. kr. i 2010, som afholdes af forsøgsbevillingen.

3.2.10. Benchmarking og nøgletal på driftsområdet

Forslaget om igangsætning af et arbejde med at udvikle nøgletal eller indikatorer, der kan belyse standard og kvalitet på driftsområdet, vurderes ligeledes at medføre et behov for indkøb af konsulentbistand. Udgifterne hertil skønnes at udgøre 2,0 mio. kr. over to år, som afholdes af forsøgsbevillingen.

3.2.11. Samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige af forslagene om styringen

De samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige af forslagene om styringen fremgår af tabel 2.

Tabel 5. Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af forslagene om styringen

(Mio. kr., 2009-prisniveau)	2009	2010	2011	2012
Beboerindsud	-	5,0	4,7	4,3
Arbejdskapital	-	12,0	11,0	10,0
Dispositionsfond	-	-19,0	-17,5	-16,0
Udlejningsregler	-	1,3	1,7	2,1
Forsøgsbevilling	-	10,0	10,0	10,0

I alt	-	9,3	9,9	10,4
-------	---	-----	-----	------

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift.

3.3. Samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget

I tabel 3 er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget.

Samlet set skønnes initiativerne at føre til offentlige merudgifter på 37,2 mio. kr. i 2009, 110,8 mio. kr. i 2010, 120,5 mio. kr. i 2011 og 122,8 mio. kr. i 2012.

Tabel 6. Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr., 2009-prisniveau)	2009	2010	2011	2012
Finansiering ekskl. energi	-25,6	-40,5	-31,4	-29,6
Nye energikrav	62,8	142,0	142,0	142,0
Styring	-	9,3	9,9	10,4
I alt	37,2	110,8	120,5	122,8
- heraf staten	90,6	578,0	50,3	51,6
- heraf kommunerne	-53,4	-467,2	70,2	71,2
- heraf regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift. I 2009-2010 dækkes 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte af bidrag fra Landsbyggefonden.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

Forslagene vil endvidere føre til statslige merudgifter til tilretning af Velfærdsministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF, som følge af forenklingen og moderniseringen af BOSSINF-STB, bygherrenøgletal samt tilretning i forbindelse med finansieringsforslagene, bl.a. vedrørende ændringer af maksimumsbeløbene. Disse merudgifter afholdes indenfor Velfærdsministeriets eksisterende ramme.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Det skønnes, at der især i en indkøringsperiode vil være en vis administrativ merbelastning i staten, primært som følge af en forstærket overvågning af udviklingen. Udgifterne hertil vil blive afholdt inden for Velfærdsministeriets eksisterende rammer.

Den løbende styringsdialog på grundlag af en dokumentationspakke, herunder udarbejdelsen af en redegørelse for den gennemførte dialog, vil isoleret set medføre et øget ressourceforbrug for den typiske kommune. Modsat vil afskaffelsen og forenklingen af en række kommunale godkendelsesbeføjelser medføre et lavere ressourceforbrug for den typiske kommune. Det vurderes på denne baggrund, at der for den typiske kommune ikke vil være nogen administrativ merbelastning forbundet med den nye styringsmodel.

Forslaget om at tillade overskridelser af maksimumsbeløbet, når der gennemføres totaløkonomisk rentable merinvesteringer i energirigtigt byggeri, samt forslaget om for alle nybyggerier at skærpe kravene til de totaløkonomiske vurderinger forventes at føre til en begrænset administrativ merbelastning for kommunerne under ét i forbindelse med kommunernes bedømmelse af bygherrens dokumentation.

De øvrige forslag skønnes ikke at føre til nogen nævneværdig merbelastning af kommunerne.

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for regionerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Som følge af nedsættelsen af grundkapitalen fra 14 til 7 pct. og den modsvarende forøgelse af kreditinstitutlånet sker der alt andet lige en forøgelse af kreditinstitutternes indtjening fra det løbende bidrag på lånet på godt 8 pct., forudsat at bidragssatsen som hidtil altid ligger på det fastsatte maksimum på 0,27 pct. p.a. af hovedstolen. Gennemførelsen af forslag om vejledningsmateriale og gennemsigtighed i lånetilbud, jf. afsnit 2.3.1 om nedsat startleje, med henblik på at styrke konkurrencen om finansieringen af alment nybyggeri vil trække i modsat retning. Den særlige beregning af beboerbetalinger efter forslag om totaløkonomiske inve-

steringer i lavenergibyggeri vurderes at medføre en begrænset administrativ merbelastning af kreditinstitutterne.

Som nævnt i afsnit 2.1.2.6 om egenkontrol vil der blive igangsat et arbejde med henblik på at styrke og videreudvikle egenkontrollen i de almene boligorganisationer. Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan. Der vil således på lidt længere sigt kunne ske ændringer i de almene boligorganisationers efterspørgsel efter ekstern kontrol.

Herudover vurderes lovforslaget ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervs livet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at bidrage til en reduktion af energiforbruget såvel i alment nybyggeri som i den eksisterende almene boligmasse.

Ifølge energiaftalen fra februar 2008 skal der ske en reduktion af energiforbruget i nye bygninger med mindst 25 pct. i 2010, mindst 25 pct. i 2015 og mindst 25 pct. i 2020 – i alt en reduktion med mindst 75 pct. i 2020 via en stramning af kravene i bygningsreglementet. Forslaget om energitillæg til maksimumsbeløbet vil gøre det muligt for det almene nybyggeri at opfylde 2010-kravet. Forslagene om opjustering af den maksimale boligstørrelse, totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri samt om en forsøgsbevilling med vægt på fremme af energibesparelser vil bane vej for, at almene boliger allerede nu kan opføres med en energistandard, der går videre end 2010-kravene.

Herudover indeholder lovforslaget forskellige initiativer (tilpasning af ESCO-løsninger til alment byggeri, styrket beslutningskompetence til øverste myndighed i boligorganisationen samt indførelse af genhusningspligt), som understøtter gennemførelsen af energibesparelser i det eksisterende byggeri.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Et udkast til dette lovforslag er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BIPS, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskontor, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Den Danske Dommerforening, Det centrale handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekven-	Kommunale mindreud-	Statslige merudgifter på

ser for stat, kommuner og regioner	gifter på 53,6 mio. kr. i 2009 og 467,7 mio. kr. i 2010.	89,4 mio. kr. i 2009, 577,1 mio. kr. i 2010, 49,5 mio. kr. i 2011 og 50,8 mio. kr. i 2012 samt kommunale merudgifter på 69,7 mio. kr. i 2011 og 70,7 mio. kr. i 2012.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	En vis administrativ merbelastning i staten i en indkøringsperiode. En begrænset administrativ merbelastning for kommunerne.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Øget bidragsindtjening.	Lavere indtjening pga. øget konkurrence.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Begrænset merbelastning ved særlig belåning af lavenergibyggeri.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	Reduktion af energiforbruget i den almene sektor.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 71 og 72

Ændringerne er konsekvenser af den foreslåede nye affattelse af lovens § 9, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 2

Der er tale om en redaktionel ændring. Den tilsvarende bestemmelse findes i dag i almenboliglovens § 9, stk. 2. Bestemmelsen vedrører boligorganisationer, der oprettes i ejendomme, som kommunalbestyrelsen råder over i medfør af den tidligere lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, og som godkendes efter disse love. De nævnte love er ophævet, men har stadig virkning for ejendomme, hvor byfornylesbeslutning er truffet, før lovene blev ophævet. Der er endnu et antal ejendomme, som kommunalbestyrelsen råder over i medfør af disse regler. I disse ejendomme kan der efter de nu ophævede love oprettes almene andelsboligorganisationer.

Da der som følge af forslaget i § 1, nr. 9, ikke længere vil være almene andelsboligorganisationer, har forslaget i § 1, nr. 2, til formål at undgå, at retsstillingen for disse ejendomme ændres som følge heraf. Dette er baggrunden for, at der efter bestemmelsen skal være tale om en almen boligorganisation med medlemsindskud.

Den ændrede placering af bestemmelsen fra lovens § 9, stk. 2, til § 1, nr. 5, har til formål at tydeliggøre, at sådanne boligorganisationer er omfattet af definitionen på almene boligorganisationer i § 1.

Til nr. 3

Efter gældende regler i almenboligloven har kommunalbestyrelsen mulighed for at ændre anvendelsen af de enkelte almene boliger alt efter behovet. Dette gælder således, hvor ældre- og ungdomsboliger ommærkes til familieboliger, hvor ældreboliger ommærkes til ungdomsboliger, og hvor familie- og ungdomsboliger ommærkes til ældreboliger. I forbindelse med ommærkning af almene familieboliger til almene ungdomsboliger gælder derimod, at det skal ske efter aftale mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen.

En ommærkning indebærer, at boligen permanent udlejes til en anden personkreds end oprindeligt tiltænkt og er således en relativ indgribende foranstaltning.

Som led i den foreslåede samlede model for mål- og aftalestyring foreslås det derfor, at ommærkning i alle tilfælde kun kan ske på baggrund af en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Til nr. 4

Det foreslås i § 5 b, at det i loven præciseres, at boligorganisationerne har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Huslejen skal være rimelig og beboerne skal gives indflydelse på egne boforhold.

Formålsbestemmelsen er som nævnt i de almindelige bemærkninger et udtryk for boligorganisationernes overordnede mission – nemlig at varetage boligsociale opgaver. Bestemmelsen fastslår således nogle helt grundlæggende boligpolitiske hensyn og forpligtelser med hensyn til nybyggeri, udlejning, drift og beboerindflydelse og hænger tæt sammen med reglerne om boligorganisationernes aktivitetsområde og de foreslåede styringsmålsætninger for den almene boligsektor, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5, 6 og 7 nedenfor.

Til nr. 5 og 6

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget i § 1, nr. 4.

Det er ikke hensigten at foretage realitetsændringer af de nuværende regler i lovens § 6, stk. 1 og 2, som indeholder en overordnet afgrænsning dels af boligorganisationens hovedaktiviteter (kerneaktiviteter), dels af boligorganisationens muligheder for at iværksætte aktiviteter udover kernevirksomheden (sideaktiviteter).

Der vil dog blive taget initiativ til at gennemføre en modernisering af de administrativt fastsatte regler, som nærmere udmønter lovens regler om sideaktiviteter. Disse ændringer er nærmere omtalt i de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.2.2.

Til nr. 7

Det foreslås i §§ 6 a – 6 f, at der i forlængelse af den foreslåede formålsbestemmelse i § 5 b fastsættes en række målsætninger (styringsmålsætninger) for de almene boligorganisationer inden for områderne nybyggeri, udlejning, drift og beboerindflydelse, som gør det klart, hvilke styringsmål og værdier de almene boligorganisationer skal arbejde efter på de nævnte områder.

Bestemmelserne udtrykker de helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed. Det bemærkes, at der er tale om selvstændige krav, som hver især skal opfyldes af boligorganisationerne. For hovedparten af de omtalte områder gælder, at der allerede i dag er fastsat uddybende regler dels i loven og dels i administrative forskrifter.

Målsætningerne skal herudover udgøre et fast grundlag for den foreslåede styringsdialog mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne, jf. bemærkningerne nedenfor til § 1, nr. 98.

Der er ikke tale om, at der indføres en række nye krav til den almene sektor og til kommunalbestyrelserne. Hovedparten af styringsmålsætningerne er udtryk for allerede gældende regler og praksis for ”god almen boligvirksomhed”, men med forslaget reformuleres en række boligpolitiske hensyn, og disse knyttes sammen med en overordnet formålsbestemmelse for den almene boligsektor. Tilsammen udgør formålsbestemmelsen og målsætningerne således nogle helt centrale omdrejningspunkter for den nye styringsmodel.

Til nr. 8

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 7 og 17.

Til nr. 9, 11 og 29

Forslagene tilsigter at skabe større gennemsigtighed og ensartethed i organiseringen af almene boliger. Herudover giver forslagene større frihed for den enkelte boligorganisation til at vælge den kombination af oprindeligt kapitalgrundlag og øverste myndighed, som efter de lokale forhold og ønsker findes mest hensigtsmæssig.

Der er i dag tre forskellige organisationstyper (selvejende almene boligorganisationer, almene andelsboligorganisationer og almene garantiorganisationer) med egne boligafdelinger. De reelle forskelle er imidlertid yderst begrænsede og primært historisk betingede. Forskellene mellem de tre organisationstyper vedrører øverste myndighed og oprindeligt kapitalgrundlag. Herudover er der forskel på udlejningsreglerne, idet almene andelsboligorganisationers ventelister er baseret på medlemsnumre, mens de to andre organisationstypers ventelister er baseret på opnoteringstidspunktet.

Øverste myndighed er som udgangspunkt et valgt repræsentantskab, men andelsboligorganisationer kan i stedet vælge at have en generalforsamling som øverste myndighed. Det oprindelige kapitalgrundlag er enten ingen oprindelig egenkapital, en beskeden organisationsandel eller en indskudt garantikapital. Herudover gælder for organisationer med indskudt garantikapital (garantiorganisationer), at der foruden de kompetente organer, der findes i de to andre organisationstyper, tillige er en garantforsamling, som imidlertid har meget begrænset indflydelse.

Det synes ikke velbegrunderet at opretholde en entydig regulering af, hvilken af de to former for øverste myndighed en almen boligorganisation skal være organiseret med. Afhængig af den enkelte boligorganisationens individuelle ønsker om et direkte demokrati (generalforsamling) eller et indirekte demokrati (valgt repræsentantskab) kan der være behov for begge former for øverste myndighed i alle organisationsformerne. Det foreslås derfor at overlade det til boligorganisationens eget valg, hvordan den vil organisere sig med hensyn til øverste myndighed.

Selvejende almene boligorganisationer har ingen oprindelig egenkapital, og organisationsandelene i almene andelsboligorganisationer er almindeligvis en uvæsentlig del af egenkapitalen. Almene boligorganisationer kan således fungere både med og uden indskudt kapital, hvorfor det foreslås også at harmonisere reglerne på dette område, således at indskudt kapital ikke fremover skal være afgørende for organisationsformen.

Med den foreslåede nye affattelse af lovens § 9 og § 10, stk. 1, vil alle almene boligorganisationer med almene boligafdelinger frit kunne vælge kombinationer af ingen oprindelig egenkapital eller medlemsindskud henholdsvis generalforsamling eller repræsentantskab.

Garantiorganisationer har ikke kunnet oprettes siden 1986. Garanternes indflydelse er i dag meget begrænset, og der er som følge af omdannelser til anden organisationsform kun få garantiorganisationer tilbage. Som led i en regelforenkling vil det være hensigtsmæssigt, at også de resterende garantiorganisationer omdannes til en anden organisationsform. Omdannelse bør imidlertid så vidt muligt ske ad frivillighedens vej. Det foreslås derfor, at de eksisterende garantiorganisationer bevarer retten til denne organisationsform, men i lovforslagets § 1, nr. 10, foreslås regler om omdannelse og indløsning af garantibeviser. Der henvises til bemærkningerne til dette forslag. Som følge af forslaget i lovforslagets § 1, nr. 11, vil også garantiorganisationer frit kunne vælge mellem repræsentantskab og generalforsamling som øverste myndighed.

Almene boligorganisationer uden egne boligafdelinger er i dag organiseret enten som almene forretningsførerorganisationer, der kan være selvejende eller garantiorganisationer, eller som almene andelselskaber. For de almene forretningsførerorganisationer består forskellene dels i, at selvejende almene forretningsførerorganisationer i modsætning til garantiorganisationer er organiseret uden oprindelig egenkapital, dels i at selvejende almene forretningsførerorganisationer kun har to kompetente organer (øverste myndighed og bestyrelse), mens garantiorganisationerne tillige har en garantforsamling. Garanternes indflydelse er begrænset på samme måde som i garantiorganisationer med egne boligafdelinger.

Der kan efter de gældende regler ikke oprettes nye forretningsførerorganisationer, mens almene andelsselskaber fortsat kan oprettes.

Reglerne for de to organisationsformer er ens på væsentlige områder, men der er forskelle på flere områder, f.eks. med hensyn til sideaktiviteter og repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser.

Forretningsførerorganisationer kan i modsætning til andelsselskaber oprette datterorganisationer, have repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser og have egne sideaktiviteter.

Forretningsførerorganisationers og deres datterorganisationers midler kan indgå i fælles forvaltning med datterorganisationernes afdelingers midler, hvorved der er mulighed for, at nettorenteindtægten tilfalder forretningsførerorganisationen. Forretningsførerorganisationen kan beslutte at overføre nettorenteindtægten helt eller delvist som tilskud til datterorganisationernes afdelinger. Ikke-udbetalt renteindtægt indgår i regnskabet, og overskud overføres til arbejdskapitalen. For administrerede boligorganisationer kan forretningsførerorganisationen ikke oppebære en rentemarginal. Den tilfalder i stedet den administrerede boligorganisation. Også andelsselskaber kan have midler i fællesforvaltning, men alene således at der ikke kan oppebæres en rentemarginal.

Kommunalbestyrelsen skal godkende administrationsaftaler med almene andelsselskaber, men ikke med forretningsførerorganisationer.

Da både almene forretningsførerorganisationer og almene andelsselskaber har til hovedformål at administrere andre boligorganisationer, skønnes de beskrevne forskelle mellem forretningsførerorganisationer og andelsselskaber hverken velbegrundede eller rimelige. Det foreslås derfor, at der fremover kun skal være én type af almene administrationsorganisationer. Disse organisationer skal som udgangspunkt have samme stilling, som forretningsførerorganisationerne har i dag.

Almene administrationsorganisationer vil kunne oprette nye boligorganisationer, men vil ikke kunne oprette datterorganisationer. De eksisterende datterorganisationers retlige status afviger væsentligt fra den status, som datterselskaber har i selskabsretten. Der er således ikke tale om, at forretningsførerorganisationen ejer datterorganisationen helt eller delvis, og datterorganisationens lejere har samme indflydelse på organisationens forhold som lejere i andre almene boligorganisationer. En datterorganisationens øverste myndighed kan således eksempelvis beslutte at vælge en anden forretningsfører.

Da status som datterorganisation således i det væsentlige er uden juridisk indhold, foreslås det, at begrebet datterorganisation ikke længere skal findes i almenboligloven. De bestemmelser i almenboligloven, der omhandler datterorganisationer, foreslås således ophævet eller ændret, jf. tillige bemærkningerne til § 1, nr. 13, 14 og 39. I overensstemmelse hermed vil bestemmelser i bekendtgørelser, der vedrører datterorganisationer, blive ophævet eller ændret. Ændringen vil ikke være til hinder for, at de eksisterende datterorganisationer, der fremover er medlemmer af administrationsorganisationen, fortsat kalder sig datterorganisationer, men betegnelsen vil ikke give disse medlemmer nogen anden status i forhold til administrationsorganisationen end den status, øvrige medlemmer af denne vil have.

Almene administrationsorganisationer vil efter den foreslåede § 9, stk. 3, ligesom almene boligorganisationer med almene boligafdelinger kunne organiseres med eller uden medlemsindskud og med et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling som øverste myndighed. Forretningsførerorganisationer, der er organiseret som garantiorganisationer, bevarer efter den foreslåede § 9, stk. 4, retten til denne organisationsform.

Forslaget i § 1, nr. 29, er en konsekvensændring som følge af, at almene administrationsorganisationer ikke skal kunne have datterorganisationer. Udlån fra en boligorganisation kan herefter ske gennem administratororganisationen til andre boligorganisationer, der er medlem af administratororganisationen.

Til nr. 10

Den foreslåede bestemmelse i lovens § 9 a, stk. 1, er en kodificering af gældende ret. Formålet med forslaget er at tydeliggøre den adgang, som øverste myndighed allerede i dag antages at have til at godkende vedtægtsændringer, som medfører omdannelse af boligorganisationen til en anden organisationstype. Forslaget om, at indløsning skal ske til garantibevisernes pålydende værdi, er i overensstemmelse med praksis og har til formål at undgå tvivl om værdifastsættelsen ved indløsning.

Det er hensigten, at bestemmelsen skal skabe øget opmærksomhed om muligheden for omdannelse af garantiorganisationer til anden organisationsform og således føre til, at flere garantiorganisationer med tiden vil lade sig omdanne.

Garanternes indflydelse begrænser sig i dag til, at der afholdes en årlig garantforsamling, hvor garanterne kan vælge et mindretal af medlemmerne til organisationsbestyrelsen og træffe beslutning om udbetaling af udbytte. Beslutningen om udbetaling af udbytte kan dog tilsidesættes af øverste myndighed, der har kompetencen til endeligt at godkende organisationens regnskab og dermed en foreslået overskudsdisponering. Der udbetales i dag kun i meget begrænset omfang udbytte til garanterne.

Garanternes indflydelse i garantiorganisationerne er blevet indskrænket i flere omgange. I 1984 blev den hidtidige adgang for garanterne til at vælge et flertal af selskabsbestyrelsens medlemmer ændret til en adgang for beboerne til at vælge bestyrelsens flertal. I 1997 blev øverste myndighed ændret fra at være en generalforsamling, bestående af garanterne, til at være et repræsentantskab bestående af organisationsbestyrelsen samt repræsentanter for afdelingerne.

I forbindelse med den seneste indskrænkning af garanternes indflydelse fik disse en lovfæstet ret til at kræve sig indløst inden den 1. januar 2000. Garanternes ret til ensidigt at kræve indløsning er således udløbet, men foreslås genindført i det foreslåede § 9 a, stk. 2, med det formål at fremme frivillige indløsninger og dermed omdannelse af garantiorganisationerne til anden organisationsform. Dette er, ligesom kodificeringen af øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning om at omdanne garantiorganisationen til anden organisationsform, et skridt imod en forenkling af organisationsformerne, da en fuldstændig indløsning af garanti-beviserne vil medføre omdannelse til en af de øvrige to organisationsformer.

Til nr. 12

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede nye affattelse af lovens § 10, stk. 1, om øverste myndighed i en almen boligorganisation, jf. lovforslagets § 1, nr. 11.

Til nr. 13, 14 og 15

Forslagene er en konsekvens af forslagene i § 1, nr. 9, om harmonisering af organisationstyperne og § 1, nr. 11, hvorefter almene boligorganisationer skal kunne vælge mellem repræsentantskab og generalforsamling som øverste myndighed.

I de gældende regler i lovens § 11 reguleres sammensætningen af repræsentantskabet. Forslaget i § 1, nr. 13, svarer til de gældende regler, bortset fra at det med den foreslåede affattelse af § 11, stk. 1, 2. pkt., sikres, at afdelingernes nuværende beboere i alle tilfælde vælger flertallet af repræsentanterne. For administrationsorganisationers vedkommende tydeliggøres det i det foreslåede § 11, stk. 2, jf. forslaget § 1, nr. 14, at boligorganisationer eller andre, der får deres ejendom m.v. administreret af administrationsorganisationen, uden at de er medlemmer, ikke har ret til repræsentation. Herudover gives der kommunalbestyrelser og regionsråd adgang til at udpege hver en enkelt repræsentant, hvis kommunen eller regionen som ejer af almene ældreboliger er medlem af administrationsorganisationen.

Der findes ikke i den gældende lov nogen nærmere regulering af generalforsamlingen, der efter de gældende regler kun kan være øverste myndighed i almene andelsboligorganisationer og i almene andelsselskaber. Generalforsamlingen er således i dag kun reguleret i normalvedtægterne for henholdsvis almene andelsboligorganisationer og almene andelsselskaber.

Da alle almene boligorganisationer efter forslaget i § 1, nr. 11, skal kunne vælge generalforsamling som øverste myndighed, skønnes der at være behov for, at også generalforsamlingen reguleres i loven.

I dag har kun almene andelsboligorganisationer og almene andelsselskaber medlemmer. Som led i en regulering af generalforsamlingen og i den foreslåede harmonisering af organisationstyperne, foreslås det, at der fremover skal være medlemmer i alle almene boligorganisationer.

For almene boligorganisationer med almene boligafdelinger indebærer det foreslåede § 11, stk. 4, jf. forslaget i § 1, nr. 15, at boligorganisationens lejere og enhver, der er opnoteret på venteliste, anses for med-

lemmer af boligorganisationen. Kredsen af medlemmer svarer derved til medlemskredsen i almene andelsboligorganisationer efter de gældende regler.

Foruden boligorganisationens bestyrelse og dens medlemmer får også medlemmernes myndige husstandsmedlemmer adgang til generalforsamlingen. Det er hensigten, at der i et sæt nye normalvedtægter skal fastsættes regler om stemmeret, som indebærer, at kun lejerne og disses myndige husstandsmedlemmer har stemmeret, idet der tillægges hver husstand to stemmer uanset antallet af husstandsmedlemmer. Dette svarer til de gældende regler om stemmeret på afdelingsmødet i alle organisationstyper med egne boligafdelinger og på generalforsamlingen i almene andelsboligorganisationer. Dog tilkommer stemmeretten i dag lejerne og ”disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer”. Kredsen af stemmeberettigede udvides således til også at omfatte lejers hjemmeboende voksne børn eller andre myndige husstandsmedlemmer, uden at dette medfører en forøgelse af antallet af stemmer, som en husstand kan disponere over.

For garantiorganisationer gives også garanterne adgang til generalforsamlingen. Det er hensigten at fastsætte i nye normalvedtægter, at disse ikke skal have stemmeret. Garanterne vil således fortsat skulle gøre deres indflydelse gældende gennem garantforsamlingen, der som i dag alene vil have kompetence til at vælge et mindretal af bestyrelsesmedlemmerne og til at beslutte udbetaling af udbytte.

For almene administrationsorganisationer indebærer det foreslåede § 11, stk. 5, jf. forslaget i § 1, nr. 15, at generalforsamlingen foruden af administrationsorganisationens bestyrelse består af medlemmernes bestyrelser, mens boligorganisationer og andre, der får deres ejendom m.v. administreret af administrationsorganisationen, uden at de er medlemmer, ikke vil kunne deltage i generalforsamlingen.

Det er hensigten, at der skal udarbejdes nye normalvedtægter, der vil komme til at indeholde nærmere regler om såvel repræsentantskab som generalforsamling.

Til nr. 16

Efter den gældende § 13 kan kommunalbestyrelsen udpege et eller flere medlemmer af en almen boligorganisations bestyrelse, hvis øverste myndighed træffer beslutning herom. Herudover kan et kommunalbestyrelsesmedlem være medlem af bestyrelsen, hvis den pågældende som boligtager er valgt af øverste myndighed, eller hvis vedtægterne åbner mulighed for det.

Bestemmelsen i lovens § 14 afskærer en bestemt personkreds fra at være medlemmer af en almen boligorganisations bestyrelse. De personer, der efter § 14 er afskåret fra at være medlemmer af bestyrelsen, er den borgmester eller rådmand, der er ansvarlig for tilsynet med de almene boligorganisationer, formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer er henlagt, samt ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Udover begrænsningerne i lovens § 14 følger det af § 33, stk. 1, i loven, at boligorganisationens lejere altid skal have mindst halvdelen af pladserne i bestyrelsen. Da det desuden er et krav, at bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, har boligorganisationens lejere flertallet af pladserne i bestyrelsen.

Lovens § 13 foreslås ophævet som overflødig, idet det altid, med de begrænsninger der følger af § 14 og § 33, stk. 1, vil kunne bestemmes i en almen boligorganisations vedtægter, at kommunalbestyrelsen kan udpege bestyrelsesmedlemmer.

Til nr. 17

Det foreslås i § 14 a, at boligorganisationens bestyrelse som hidtil skal kunne tillægges et passende vederlag for dens arbejde. Forslaget svarer i det væsentlige til den gældende bestemmelse i lovens § 8, der foreslås ophævet, jf. lovforslagets § 1, nr. 8. Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere regelsættet og dermed frigøre kommunale ressourcer til den fremadrettede dialog med boligorganisationerne foreslås det dog at fjerne kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende vederlagets størrelse. Det er hensigten, at der fortsat skal gælde administrativt fastsatte regler om vederlagets maksimale størrelse.

Til nr. 18

Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere regelsættet og dermed frigøre kommunale ressourcer til den fremadrettede dialog med boligorganisationerne foreslås det i den foreslåede affattelse af § 15, stk. 1, 2. pkt., at ophæve kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende opløsning af en boligorganisation, når denne ikke har nogen ejendomme, eller når opløsningen sker i forbindelse med afhændelse af organisationens ejendomme til en anden almen boligorganisation. Samtidig omformuleres bestemmelsen sådan, at det udtrykkeligt kommer til at fremgå, at bestemmelsen ikke vedrører salg af boligorganisationens ejendomme, men en sammenlægning af to eller flere boligorganisationer. Da der er tale om sammenlægning, skal der heller ikke indhentes godkendelse efter lovens § 27.

Da opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere andre boligorganisationer besluttet af boligorganisationens øverste myndighed, og da det samlede antal af almene boliger ikke påvirkes af sammenlægningen, skønnes det at være ubetænkeligt at ophæve kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse af disse opløsninger.

Ændringen har endvidere til formål at lette sammenlægning af boligorganisationer. Når mindre boligorganisationer sammenlægges til større, vil disse i højere grad kunne være i besiddelse af den nødvendige økonomiske styrke til at kunne råde over en professionel administration. Boligorganisationerne må forventes derved at blive bedre i stand til at løse de problemer og udfordringer, som de lokalt står over for, til at indgå i en model med mål- og aftalestyring med deraf følgende større frihedsgrader og øgede krav bl.a. til boligorganisationernes kvalitetsstyring og egenkontrol og til at gå konstruktivt ind i en udvidet dialog med kommunalbestyrelserne. Samtidig vil de kunne realisere stordriftsfordele med deraf følgende lavere leje.

Det første skridt i retning af en lettere sammenlægningsproces er allerede taget, idet der siden 1. januar 2007 ikke har været krav om, at sammenlægning af boligorganisationer skal besluttet på afdelingsmøderne.

En sammenlægning af to eller flere boligorganisationer vil medføre, at de ophørende boligorganisationers aktiver og passiver indgår i den samlede fortsættende boligorganisation. Løbende offentlig støtte og garantier påvirkes således ikke af sammenlægningen. Det er hensigten at fastsætte nærmere regler om proceduren for og retsvirkningerne af en sammenlægning af boligorganisationer. Hjemlen hertil vil følge af lovens § 32 i den affattelse, der følger af lovforslagets § 1, nr. 38.

Det forventes, at de foreslåede ændringer vil fremme frivillige sammenlægninger af boligorganisationer, der ikke har en sådan størrelse, at de kan leve op til fremtidige krav om professionalitet og økonomisk styrke.

På samme måde som for boligorganisationernes vedkommende er der behov for at stimulere sammenlægning af små afdelinger til større afdelinger for at realisere effektivitetsgevinster. Efter de gældende regler, der findes i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., skal huslejevorskelle mellem de sammenlagte afdelinger udlignes over højst 10 år. Kravet er velbegrunderet i relation til den del af den samlede huslejebetaling, der vedrører afdelingens drift. Derimod kan kravet i relation til den del af huslejebetalingen, der vedrører kapitaludgifterne, udgøre en barriere for hensigtsmæssige sammenlægninger af flere afdelinger med forskelligt niveau for kapitaludgifter. Dette krav vil derfor blive erstattet af en regel om, at huslejevorskelle, som skyldes forskellige kapitaludgifter, kan opretholdes i forbindelse med sammenlægning af afdelinger. Samtidig er det hensigten at ophæve det administrativt fastsatte krav om kommunalbestyrelsens godkendelse af afdelingssammenlægninger.

Omvendt kan opdeling af meget store afdelinger i visse tilfælde være hensigtsmæssig blandt andet for at styrke beboerdemokratiet i afdelingen. Der er i dag ikke formelle regler om opdeling af en afdeling i flere mindre afdelinger. Der vil ved bekendtgørelse blive gennemført en harmonisering, således at såvel sammenlægning som opdeling af afdelinger skal godkendes af de implicerede afdelinger.

Til nr. 19

Hovedreglen ved nybyggeri i lovens § 16 er, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på grunden. Det er endvidere fastsat i § 16, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen.

Kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, kan dog fraviges ved på- og tilbygninger af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejligheds

hedsopdeling ikke kan finde sted. Kravet kan desuden fraviges ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, uanset om ejerlejlighedsopdeling er mulig eller ikke. De nævnte fravigelser kræver formelt ikke kommunalbestyrelsens godkendelse, men kommunalbestyrelsens godkendelse følger i praksis af, at det er kommunalbestyrelsen, der skal give støttetilsagn til de nye boliger, der tilføjes.

Kravet om, at boligerne skal organiseres i afdelinger, har til formål at sikre, at der er en økonomisk adskillelse mellem de enkelte afdelinger og mellem afdelingerne og boligorganisationen. En afdelings konkurs vil således ikke berøre øvrige afdelinger eller boligorganisationen.

Imidlertid er der eksempler på, at mindre byggeopgaver i en afdeling har skullet udskilles i en særlig afdeling, hvilket også har indebåret en matrikulær udskillelse i afdelingen. Efter endt byggesag er den oprindelige og den særlige afdeling sammenlagt, og der er også sket en matrikulær sammenlægning. Det er i mange tilfælde unødigt bureaukratisk og omkostningskrævende, og der bør derfor indføres mere pragmatiske regler, hvor en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdes med afdelingens og boligorganisationens økonomiske styrke.

På den baggrund foreslås det med den nye affattelse af § 16, stk. 2, at boligorganisationen ved mindre byggesager, hvor byggeriet er ukompliceret og af mindre, begrænset økonomisk omfang set i forhold til den gamle afdeling kan beslutte at undlade at oprette en særlig afdeling for nybyggeriet.

Kommunalbestyrelsen skal efter forslaget godkende, at det pågældende byggeri gennemføres uden at blive udskilt i en særlig afdeling. Når byggeprojektet indeholder nye almene boliger, vil kommunalbestyrelsen skulle give støttetilsagn til disse nye boliger. I denne situation anses kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse for opfyldt, når der er givet støttetilsagn. Indeholder byggeprojektet såvel nye almene boliger som andre arealer, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af støttetilsagn tillige tager stilling til, om det samlede byggeri kan gennemføres uden at skulle udskilles i en særlig afdeling.

I tilfælde, hvor byggeprojektet ikke indeholder nye almene boliger, kan der ikke gives støtte til byggeriet, og det vil derfor være nødvendigt, at boligorganisationen særskilt indhenter kommunalbestyrelsens godkendelse af, at byggeriet gennemføres, uden at det udskilles som en selvstændig afdeling. Dette kan være tilfældet, hvor de nye arealer anvendes til udvidelse af eksisterende boliger eller til andet end boligformål.

Det forudsættes i alle tilfælde, at anskaffelsestallet for nybyggeriet betales via huslejen i de nybyggede boliger m.v. og således ikke udlignes med den øvrige afdeling. Dette svarer til de gældende regler for nyindrettede tagboliger eller boliger i nypåbyggede etager, hvor der ikke er foretaget opdeling i ejerlejligheder.

Den foreslåede nye affattelse af lovens § 16, stk. 2, medfører, at betingelserne for at foretage på- og tilbygninger, hvor der ikke kan ske ejerlejlighedsopdeling, og for at udvide ved indretning af tagetagen eller ved påbygning af nye etager uden opdeling i ejerlejligheder formelt bliver strengere. Det må imidlertid også med den gældende affattelse forudsættes, at på- og tilbygninger samt indretning af tagboliger eller påbygning af nye etager uden ejerlejlighedsopdeling kun sker, når dette efter en vurdering af risikoen i forhold til afdelingens og boligorganisationens økonomiske styrke skønnes forsvarligt. Der tilsigtes således ikke nogen realitetsændring i denne henseende.

Samtidig medfører den foreslåede affattelse, at mindre byggeprojekter, der ikke står i direkte fysisk forbindelse med den eksisterende bygning, i modsætning til i dag vil kunne gennemføres uden udmatrikulering eller ejerlejlighedsopdeling under de samme betingelser, som skal gælde for mindre på- og tilbygninger, og for indretning af uudnyttede tagetager og påbygning af yderligere etager.

Til nr. 20, 30-32, 79, 88, 89, 95 og 99.

Ændringerne er konsekvensændringer som følge af den foreslåede ophævelse af kravet om bygherrekonkurrence i lovens § 116, jf. forslaget i § 1, nr. 82.

Til nr. 21

Efter de gældende regler i lovens § 17 skal medlemmer af organisationsbestyrelsen eller afdelingsbestyrelsen, forretningsføreren og funktionærer i boligorganisationen indberette til kommunalbestyrelsen, hvis de

leder eller deltager i ledelsen af byggevirksomhed uden for boligorganisationen eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til en sådan byggevirksomhed. Kommunalbestyrelsen kan i givet fald nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter. Hvis de nævnte personer, disses nære slægtninge eller andre nærtstående deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær tilknytning til et selskab, en forening eller anden privat juridisk person, skal boligorganisationens aftaler med disse selskaber m.v. i visse retsforhold godkendes af kommunalbestyrelsen.

Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere regelsættet og dermed frigøre kommunale ressourcer til den fremadrettede dialog med boligorganisationerne foreslås det at ophæve kravet i lovens § 17, stk. 2 og 3, om forhåndsgodkendelse af visse aftaler. Det eksisterende indberetningskrav i § 17, stk. 1, opretholdes sammen med kommunalbestyrelsens mulighed for at nedlægge forbud. Ophævelsen skønnes derfor ubetænkelig, idet kommunalbestyrelsen altid vil kunne gribe ind, hvis den bliver bekendt med misbrug, ligesom eventuelle urimelige aftaler vil kunne påtales af boligorganisationens revisor. Forslaget skal således også ses i sammenhæng med en påtænkt modernisering af de gældende revisions- og regnskabsregler, herunder af kontoplaner, spørgeskema og revisionsinstruks.

Til nr. 22

Efter den gældende § 19 kan kommunalbestyrelsen fastsætte et maksimum for arbejdskapitalen. Denne adgang foreslås ophævet i den foreslåede affattelse af § 19, dels fordi kommunalbestyrelsens ensidige adgang til at fastsætte et maksimum ikke er foreneligt med den foreslåede mål- og aftalestyring, dels fordi det er vanskeligt med rimelighed at fastsætte behovet for arbejdskapital. Den gældende adgang er da heller ikke udnyttet i nævneværdigt omfang.

Det foreslås endvidere, at arbejdskapitalen dels kan opbygges af overskud fra organisationens drift, svarende til de gældende regler, dels, som noget nyt, af særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer.

Det er hensigten administrativt at fastsætte en ordening efter samme skabelon, som gælder for opkrævning af det særlige bidrag til dispositionsfonden. Da arbejdskapitalen har et mindre anvendelsesområde end dispositionsfonden, er det hensigten at fastsætte, at der til arbejdskapitalen kan opkræves et beløb, svarende til $\frac{2}{3}$ af satserne for dispositionsfonden. I 2008-prisniveau svarer det til 141 kr. pr. bolig, indtil arbejdskapitalen udgør 2.727 kr. pr. bolig. Overstiger arbejdskapitalen dette beløb, ophører bidragsbetalingen.

Fuldt administrerede boligorganisationer har ikke samme behov for opbygning af en arbejdskapital, som selvadministrerede organisationer har. Derimod vil administrationsorganisationen have behov for opbygning af en arbejdskapital, som ikke i dag kan ske med midler fra administrationshonoraret. Det foreslås derfor, at administratororganisationen og dens medlemsorganisationer i fællesskab kan aftale størrelsen og fordelingen af bidraget til arbejdskapitalen inden for de ovennævnte rammer.

Til nr. 23

Efter de gældende regler indbetales driftsoverskud til dispositionsfonden, såfremt overskuddet overstiger det maksimum for arbejdskapitalen, som kommunalbestyrelsen måtte have fastsat efter den gældende § 19. Da denne adgang foreslås ophævet, jf. forslaget § 1, nr. 22, bortfalder reglen som konsekvens heraf. I stedet foreslås i den nye affattelse af § 20, stk. 1, nr. 3, at boligorganisationen kan beslutte at overføre beløb fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, såfremt organisationen finder, at arbejdskapitalen har nået en tilstrækkelig størrelse.

Til nr. 24, 25, 34, 64, 65, 67 og 92

Som det fremgår af afsnit 2.2.2.7. i de almindelige bemærkninger, er der foreslået en nedsættelse af startlejen samt en række ændringer af reguleringen af beboerbetalingen, herunder længden af den periode, hvori der skal reguleres, af lånenes maksimale løbetid samt af fordeling og tidspunkt for indbetaling af likvide midler til fondssystemet.

Efter de gældende regler er der for nybyggeri med tilsagn fra og med 1999 forskel på anvendelsen af de likvide midler i forbindelse med udamortiseringen af lånene afhængigt af, om disse midler fremkommer før eller efter udløbet af den maksimale løbetid, som i dag er 35 år. Likvide midler, der fremkommer inden udløbet af den maksimale løbetid ved, at beboernes betaling overstiger ydelserne på de optagne lån, indbetales via dispositionsfonden og Landsbyggefonden til nybyggerifonden. Af de likvide midler, der fremkommer efter det 35. år forbliver 1/3 i dispositionsfonden, mens 2/3 indbetales til Landsbyggefonden til ligelig fordeling mellem landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

For nyt alment byggeri med tilsagn 1. juli 2009 eller senere forlænges med forslagens § 1, nr. 69 den maksimale løbetid for de optagne lån fra 35 år til 40 år. Det er derfor nødvendigt tilsvarende at udskyde indbetalingstidspunktet til fondssystemet til 40 år.

Det foreslås, at indbetalingen til dispositionsfonden af de likvide midler, der fremkommer *før* udløbet af den maksimale løbetid, tilsvarende forlænges til 40 år, jf. den foreslåede § 20, stk. 1, nr. 9, i lovforslagets § 1, nr. 25.

Det foreslås endvidere i § 129 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 92, at de likvide midler, der i disse byggerier fremkommer *før* udløbet af den maksimale løbetid på 40 år, via dispositionsfonden indbetales til staten.

For så vidt angår de likvide midler, der fremkommer *efter* udløbet af den maksimale løbetid på 40 år, sker der ingen ændringer. Midlerne indbetales til dispositionsfonden fra og med det 41. år efter låneoptagelsen, jf. den foreslåede § 20, stk. 1, nr. 7 i lovforslagets § 1, nr. 24. 1/3 heraf forbliver i de lokale dispositionsfonde, mens de resterende 2/3 indbetales med 1/3 til henholdsvis Landsbyggefonden og nybyggerifonden.

For byggeri med tilsagn i perioden 1. januar 1999 til den 30. juni 2009 sker indbetaling til dispositionsfonden fortsat efter 35 år, jf. affattelsen af § 20, stk. 1, nr. 6 og 7.

For almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, samt for almene ungdomsboliger, ejet af en selvejende institution, foreslås tilsvarende ændringer, idet der dog ikke er en dispositionsfond for disse boliger. Den foreslåede ændring af § 30 a, stk. 1, (forslagets § 1, nr. 34), indebærer for de nævnte byggerier med tilsagn fra den 1. juli 2009 og frem, at 1/3 af de likvide midler, der fremkommer *efter* det 40. år, fortsat anvendes i henhold til bestemmelse vedr. dispositionsfonden. De resterende 2/3 af de likvide midler, der fremkommer efter det 40. år, indbetales fortsat til Landsbyggefonden, jf. den foreslåede affattelse af § 80 c (forslagets § 1, nr. 65).

Forså vidt angår de likvide midler, der fremkommer *før* det 40. år i de nævnte boliger, foreslås de indbetalt direkte til staten, jf. den foreslåede affattelse af § 129 a, stk. 2, i lovforslagets § 1, nr. 92.

Den foreslåede affattelse af § 20, stk. 1, nr. 10 og 11, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, er en konsekvens af nedlæggelsen af byggefonden. Der henvises herom til bemærkningerne nedenfor til § 1, nr. 27.

Til nr. 26

I de gældende regler i lovens § 20, stk. 2-4, er der fastsat en ganske omfattende og detaljeret regulering af dispositionsfondens anvendelsesområde, herunder om formen for og om størrelsen af fondens medvirken. Reguleringen har karakter af en liste, der positivt anfører de formål, som fondens midler kan anvendes til.

En sådan centralt fastsat og detaljeret regulering synes ikke i alle tilfælde at være hensigtsmæssig eller optimal. Fordelen er naturligvis, at der herved sikres en kontrolleret anvendelse af midlerne. Reguleringen har imidlertid samtidig den ulempe, at den hverken er fleksibel i forhold til forskellige lokale behov eller i forhold til nye anvendelsesbehov. Det har da også gennem årene været nødvendigt i flere omgange at revidere og udvide positivlisten.

Det foreslås derfor, at den gældende detaljerede regulering som udgangspunkt ophæves og erstattes med en bredere formuleret formålsbestemmelse.

I stk. 2 foreslås, at de gældende bestemmelser vedr. dispositionsfondens dækning af afdelingernes udgifter til tab som følge af lejeledighed opretholdes. Dækningen gælder både tab som følge af ledige boliger og ledigt erhvervsareal. Der er tale om en obligatorisk anvendelse, dog således at kommunalbestyrelsen kan godkende, at lejetab ikke dækkes, såfremt boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

I stk. 3 foreslås, at midlerne herudover skal medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af boligorganisationens afdelinger med henblik på at sikre deres fortsatte beståen med tidssvarende og velfungerende boliger og boligområder. Der er et særligt hensyn at tage til andre almene afdelinger, såfremt opretningen består i, at lejen nedsættes, idet disse andre afdelingers konkurrencesituation herved kan forringes. Det foreslås derfor, at den efterfølgende leje skal stå i et rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

I stk. 4 foreslås, at dispositionsfondens midler i særlige tilfælde kan medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte virksomhed, herunder dække ekstraordinære tab samt foreløbig finansiære grundkøb og etablering af nye afdelinger.

Dispositionsfonden vil fortsat skulle honorere de forpligtelser, som fonden har påtaget sig i henhold til tidligere bestemmelser. Det gælder tilbagebetaling af indskud til kommuner ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder samt indeksregulering af beboerindskud, såfremt lejeaftale er indgået før 1. april 1975.

I forhold til de gældende anvendelsesregler, jf. oversigten i de almindelige bemærkninger i afsnit 2.6.1., er det hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at dispositionsfonden ikke længere skal kunne afholde udgifter til finansiering af boligorganisationens edb-udstyr og administrationsejendom, til indskud i forskellige selskaber herunder administrationsorganisation samt til fremme af almindelige bygge- og boligpolitiske formål. Udgifter til disse aktiviteter må i stedet afholdes af arbejdskapitalen.

Efter de gældende regler i driftsbekendtgørelsen er der til hvert anvendelsesområde angivet formen for dispositionsfondens medvirken, dvs. om der er tale om lån eller tilskud, om lånets løbetid og om der er tale om engangstilskud eller løbende tilskud. Det er hensigten administrativt at fastsætte, at denne detaljerede regulering som udgangspunkt ophæves, således at det er op til boligorganisationen at træffe beslutning herom. I det omfang dispositionsfonden anvendes til finansiering af forhold vedrørende nye afdelinger vil det dog blive fastholdt, at dette skal ske som udlån.

Optager afdelingen lån til finansiering af renovering, og yder boligorganisationen løbende støtte hertil, foreslås det i stk. 5, at kommunalbestyrelsen fortsat kan yde garanti for de optagne lån efter de almindelige bestemmelser herom i lovens § 127.

Til nr. 27, 62, 63 og 66

Det foreslås i nr. 27, at byggefonden efter lovens § 21 nedlægges.

Byggefondens aktiver består først og fremmest af indestående i de enkelte afdelinger. Så længe de oprindelige lån i en afdeling ikke er udamortiserede, registreres den løbende opsparing, der sker ved afdrag på afdelingens oprindelige prioriteter, regnskabsmæssigt som overførsel til boligorganisationens byggefond. Når de oprindelige lån udamortiseres, ophører overførsel til byggefonden, og i stedet indbetales de likvide midler, som fremkommer i denne forbindelse, kontant til dispositionsfonden. Afdelingernes afdrag vil fremover blive konteret på afdelingsregnskabet, ligesom eksisterende indestående overføres hertil.

Herudover indbetales de pligtmæssige bidrag efter almenboliglovens §§ 79 og 80 til byggefonden til videre indskud i Landsbyggefonden. 60 pct. af disse midler overføres til boligorganisationens trækningsret, hvorfra der kan ydes tilskud efter § 90 fra Landsbyggefonden. Tilskuddet tilbageføres til afdelingerne via byggefonden. Det foreslås i § 20, stk. 1, nr. 10 og 11, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, at disse transaktioner fremover sker via boligorganisationens dispositionsfond.

Frem til 1979 blev en del af de pligtmæssige bidrag anvendt til udlån til nybyggeri og til byggerier, hvor rentesikringen var ophørt (A-udlån), til finansiering af nybyggeri (G-udlån) samt til driftsstøtte (A-udlån og såkaldte C-udlån, hvor midlerne stammede fra ”genudlejningsforhøjelser”). Disse udlån skal tilbagebetales i første omgang til Landsbyggefonden, som tilbagefører disse udlån til boligorganisationens byggefond. Også tilbageføringen af disse indskud vil fremover ske til dispositionsfonden, jf. overgangsbestemmelsen i lovforslagets § 5, stk. 3.

Som følge af nedlæggelsen af byggefonden og indbetalingen af de pligtmæssige bidrag og tilbageføring af trækningsretstilskud til dispositionsfonden foreslås konsekvensændringer af §§ 79, 80 og 87, jf. lovforslagets § 1, nr. 62, 63 og 66.

Til nr. 28

Med henblik på at forenkle og afbureaukratisere regelsættet og dermed frigøre kommunale ressourcer til den fremadrettede dialog med boligorganisationerne foreslås det at ophæve kravet i § 22, stk. 2, om, at kommunalbestyrelsen skal godkende udlån til afdelinger med driftsunderskud, der overstiger 1 måneds bruttolejeindtægt, og som ikke skyldes udlejningsvanskeligheder.

Til nr. 33

Der foreslås i den nye affattelse af § 28, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 33, indført en regel om, at kommunalbestyrelsen kun må give en godkendelse til sammenlægning af boliger, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m².

Der har været usikkerhed om, hvorvidt kommunalbestyrelsens ret til at godkende væsentlige ændringer af almene boligorganisationers ejendomme indeholder hjemmel til at godkende sammenlægning af beboede lejligheder.

Det foreslås derfor, at der indføres en udtrykkelig hjemmel hertil. En godkendelse er dog betinget af, at sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Det bemærkes, at forslaget alene omhandler den situation, hvor begge lejligheder, der skal sammenlægges, aktuelt er beboede. Hvis kun én af lejlighederne er beboet, er der ikke knyttet betingelser til kommunalbestyrelsens godkendelse af en sammenlægning til fortsat beboelse, idet det forudsættes, at lejeren er interesseret i at leje den sammenlagte lejlighed. Det er således helt op til kommunalbestyrelsen, hvorvidt den vil godkende en sammenlægning i dette tilfælde. Dog skal den overfor nævnte grænse på 140 m² overholdes.

Den gældende regel om beslutninger om væsentlige forandringer af en almen boligorganisations ejendom på en ejerforenings generalforsamling opretholdes uændret.

Til nr. 35, 59 og 73

Forslagene er konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer af reglerne vedr. dispositionsfonden i lovens § 20, jf. forslaget § 1, nr. 26.

Til nr. 36

Forslaget svarer i det væsentlige til de gældende regler.

Som konsekvens af den foreslåede formålsbestemmelse, § 5 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås dog, at formålsbestemmelsen skal finde tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger. Det samme gælder de foreslåede styringsmålsætninger i § 6 a – 6 f, jf. forslaget § 1, nr. 7, med undtagelse af § 6 f (samarbejde mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse).

Til nr. 37

Forslaget svarer i det væsentlige til de gældende regler.

Som konsekvens af den foreslåede formålsbestemmelse i § 5 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås dog, at formålsbestemmelsen skal finde tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger. Det samme gælder den i lovforslagets § 1, nr. 6, omtalte ændring af de nuværende regler i § 6, og de foreslåede styringsmålsætninger i § 6 a – 6 f, jf. forslaget § 1, nr. 7.

Forslaget er desuden en konsekvens af, at §§ 7, 8 og 13, jf. lovforslagets § 1, nr. 8 og 16, foreslås ophævet.

Til nr. 38

Forslaget er en konsekvens af, at lovens §§ 7, 8, 13 og 21 foreslås ophævet, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, 16, og 27.

Derudover bemyndiges ministeren til at fastsætte nærmere regler om en række styringsmålsætninger, jf. lovforslagets § 1, nr. 7. Ministeren bemyndiges endvidere til at fastsætte nærmere regler om vederlag til organisationsbestyrelsen. Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 17, er det hensigten, at der fortsat skal gælde administrativt fastsatte regler om vederlagets maksimale størrelse. Endelig udvides velfærdsministerens hjemmel til at fastsætte nærmere regler til også at omfatte de forhold, der nævnes i lovens § 15 om opløsning af en godkendt almen boligorganisation. Det er hensigten, at denne hjemmel skal udnyttes til at fastsætte nærmere regler om proceduren for og retsvirkningen af sammenlægning af almene boligorganisationer. Disse nærmere regler tænkes fastsat efter en nærmere udredning af, hvilke af aktieselskabslovens bestemmelser, der kan finde tilsvarende anvendelse på fusioner mellem boligorganisationer, og hvilke særlige forhold der kan begrunde afvigelse fra aktieselskabslovens regler.

Til nr. 39

Lovens § 33, stk. 1, 1. og 2. pkt., er i den foreslåede affattelse af § 33, stk. 1, uændret, mens 3. pkt. er omformuleret som følge af, at almene administrationsorganisationer efter forslaget i § 1, nr. 9 skal organiseres med medlemmer, men herudover skal kunne administrere byggeri m.v., der ikke tilhører administrationsorganisationens medlemmer.

Det foreslåede 4. pkt. er nyt og giver mulighed for, at en kommunalbestyrelse eller et regionsråd, der ejer almene ældreboliger og er medlem af administrationsorganisationen, kan udpege et bestyrelsesmedlem blandt beboerne i de kommunale eller regionale ældreboliger. Bestemmelsen giver kun kommunalbestyrelsen eller regionsrådet mulighed for hver at udpege hver ét bestyrelsesmedlem, uanset hvor mange ældreboligbygninger, den pågældende kommune eller region ejer.

Almene boligorganisationer eller andre, hvis ejendom m.v. administreres af den almene administrationsorganisation, uden at de er medlemmer af administrationsorganisationen, vil med den foreslåede affattelse ikke have mulighed for at få indflydelse via en eller flere pladser i bestyrelsen.

Den foreslåede affattelse af 5. pkt. er identisk med det gældende 4. pkt., bortset fra, at ordet ”forretningsførerorganisation” er erstattet af ordet ”administrationsorganisation”. 6. pkt. er en uændret videreførelse af det gældende 5. pkt.

Til nr. 40

Der er tale om en redaktionel ændring, der har til formål at tydeliggøre, at kommunalbestyrelsens og regionsrådets mulighed for at udpege bestyrelsesmedlemmer ikke kun omfatter almene boligorganisationer men også selvejende almene ældreboliginstitutioner. Det bemærkes, at kompetencen som udgangspunkt ligger hos kommunalbestyrelsen. Kun i tilfælde hvor regionsrådet er tilsynsmyndighed, tilkommer kompetencen regionsrådet.

Til nr. 41 og 47

I boligorganisationer, der udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen eller regionsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i bestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. En tilsvarende adgang har kommunalbestyrelsen og regionsrådet ikke efter de gældende regler med hensyn til udpegning af afdelingsbestyrelsesmedlemmer i afdelinger beboet af den samme personkreds.

Da afdelingsbestyrelsen både har en række vigtige konkrete opgaver, f.eks. at godkende afdelingens driftsbudget og årsregnskab, og virker som en slags bindeled mellem boligorganisationen og lejerne i afdelingen, er det vigtigt for afdelingsdemokratiet, at der findes en afdelingsbestyrelse, selv om de funktioner, der påhviler en afdelingsbestyrelse, vil blive varetaget af organisationsbestyrelsen, hvis der ikke findes en afdelingsbestyrelse.

Derfor foreslås det i den foreslåede bestemmelse i § 34, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 41, at kommunalbestyrelsen får mulighed for – i boligorganisationsafdelinger, som udelukkende bebos af svage og plejekræv-

vende beboere – at udpege medlemmer til afdelingsbestyrelsen blandt beboerne, beboernes pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Muligheden skal gælde i situationer, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse, eller hvor afdelingsbestyrelsen har nedlagt sit hverv, uden at der er valgt en ny afdelingsbestyrelse. Herved bliver det muligt at sikre, at der kan etableres en afdelingsbestyrelse. En afdelingsbestyrelse bestående af pårørende og evt. et par beboere formodes at være tættere på beboerne end organisationsbestyrelsen, hvilket indebærer, at afdelingsmøderne kan foregå i en atmosfære, som beboerne føler sig trygge ved. Herudover indebærer forslaget, at organisationsbestyrelsen ikke nødvendigvis skal sørge for afviklingen af afdelingsmøder i de omtalte afdelinger, og at boligorganisationen kan få et organ, som den kan drøfte afdelingens anliggender med.

Forslaget skaber således mulighed for et mere velfungerende beboerdemokrati i de omhandlede afdelinger.

Det foreslås med ændringen i § 1, nr. 46, at muligheden for at udpege afdelingsbestyrelse også skal gælde for kommunale og regionale almene ældreboliger. Muligheden foreslås derimod ikke at skulle gælde for selvejende almene ældreboliginstitutioner. Sådanne institutioner består kun af en enkelt boligafdeling, og der skønnes ikke at være behov for at give kommunalbestyrelsen mulighed for her at udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Den gældende ret for kommunalbestyrelsen til at udpege medlemmer af institutionens bestyrelse, hvis der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, indebærer, at der altid vil være en bestyrelse til at overtage de funktioner, der påhviler afdelingsbestyrelsen, og det lægges til grund, at bestyrelsen i en selvejende institution har en forholdsvis tæt tilknytning til institutionens beboere.

Forslaget i § 1, nr. 47, er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 41, der ikke skal gælde for selvejende almene ældreboliginstitutioner.

Til nr. 42 og 43

Det kan i visse situationer være vanskeligt at opnå den rette balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og de hensyn, som nødvendigvis må varetages, hvis den almene sektor fremover skal bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger og socialt velfungerende boligområder, der både kan bidrage til løsningen af de boligsociale opgaver og til indfrielsen af de målsætninger, der er opstillet for det fremtidige energiforbrug.

Den demokratiske proces fungerer i sin grundform og fører som hovedregel til fornuftige og langsigtede løsninger for de enkelte boligområder. Der gennemføres således i disse år mange renoveringsprojekter og boligsociale helhedsplaner i dialog med afdelingerne og med disses tilslutning. Det er dog klart, at der ikke heri ligger nogen garanti for, at der i alle tilfælde udvises rettidig omhu med at lægge langsigtede og strategiske mål for organisationen og iværksætte nødvendige arbejder og aktiviteter i boligområderne. Særligt kan der være en modsætning mellem nogle lejeres kortsigtede interesser i f.eks. at holde huslejen på et minimum og samfundets og de fremtidige beboeres mere langsigtede interesser i en vel vedligeholdt og fremtidssikret afdeling med god fysisk tilgængelighed for handicappede og en energistandard, der kan bidrage til indfrielsen af de målsætninger, regeringen opstiller for det fremtidige energiforbrug.

Efter lovens § 41 kan boligorganisationen uden afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens samtykke gennemføre vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v., hvis kommunalbestyrelsen har meddelt pålæg om udførelse af de pågældende arbejder.

Der er imidlertid behov for at styrke de enkelte boligorganisationers beslutningsdygtighed inden for beboerdemokratiets rammer i særlige situationer, der vedrører gennemførelsen af større renoveringsopgaver, energibesparende foranstaltninger, helhedsplaner og fremtidssikring af afdelingerne.

Det foreslås derfor i § 37, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 42, at give boligorganisationen mulighed for i særlige tilfælde – efter beslutning truffet af øverste myndighed – at iværksætte arbejder og aktiviteter uden afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens samtykke.

Efter det foreslåede stk. 5, er det en betingelse for øverste myndigheds adgang til at iværksætte arbejder uden afdelingens samtykke, dels at iværksættelsen af disse arbejder og aktiviteter er nødvendig for at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt overfor en bred kreds af boligsøgende, dels at

der ikke er tale om arbejder, der hovedsageligt består i modernisering af køkkener eller badeværelser. Da lejerne har flertallet i samtlige besluttende organer i boligorganisationen, vil også disse beslutninger finde sted inden for beboerdemokratiets rammer.

Det vil således ikke som efter de gældende regler være nødvendigt med et pålæg fra kommunalbestyrelsen. Forslaget rækker desuden videre end kommunalbestyrelsens adgang efter lovens § 41 til at påbyde arbejder iværksat, da forslaget giver mulighed for også at iværksætte aktiviteter, der ikke har karakter af arbejder, når disse aktiviteter tager sigte på at styrke områdets konkurrenceevne.

Det er ikke hensigten, at boligorganisationen som udgangspunkt kan tilsidesætte afdelingens ret til indflydelse. Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, forudsættes det derfor, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. Kun i tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, der efter øverste myndigheds vurdering er nødvendige for at fremtidssikre bebyggelsen, kan øverste myndighed beslutte at gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

Med henblik på at give Velfærdsministeriet mulighed for løbende at vurdere anvendelsen af den foreslåede bestemmelse foreslås det i stk. 6, at øverste myndigheds beslutning om at iværksætte arbejder eller aktiviteter uden afdelingens samtykke skal indberettes til Velfærdsministeriet. Det er forudsat, at indberetningen sker uden ugrundet ophold, efter at øverste myndighed har truffet beslutningen. Indberetningen skal indeholde en redegørelse for arten og omfanget af de arbejder og aktiviteter, der er besluttet gennemført uden afdelingens samtykke. Desuden skal indberetningen indeholde en redegørelse for baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Der skal i den forbindelse redegøres for de skridt, der har været taget med henblik på så vidt muligt at opnå afdelingens samtykke.

Indberetningen til Velfærdsministeriet har alene til formål at sikre, at der opsamles erfaringer med hensyn til anvendelsen af bestemmelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at eventuelle tvister mellem øverste myndighed og afdelingens lejere om, hvorvidt betingelserne for at tage den foreslåede § 37, stk. 4, i anvendelse er opfyldt, kan indbringes for beboerklagenævnet efter § 101, stk. 1, nr. 1, og stk. 2 i almenlejeloven.

Lovens § 43 medfører, såvel i den gældende affattelse som i den affattelse, der er foreslået i § 1, nr. 46 og 47, at bl.a. lovens § 37 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger og på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger. De foreslåede nye stk. 4 - 6 i § 37 vil således også komme til at gælde for disse boliger.

Til nr. 44

Efter de gældende regler i lovens § 37 b om afdelingsfinansierede forbedringsarbejder, som iværksættes på baggrund af et ønske fra de pågældende beboere, kan der alene optages annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år.

Lovens § 37 b, stk. 1, foreslås ændret, således at den maksimale lånetid for annuitetslånet ændres til 30 år. Formålet er at skabe større fleksibilitet og en bedre sammenhæng mellem forbedringsarbejdernes forventelige levetid og optagne låns levetid.

Til nr. 45

Ændringen er en konsekvens af forslaget i § 4, nr. 1. Ved den foreslåede ændring i § 4, nr. 1, ændres ejerlejlighedsloven, således at det bliver muligt at opdele almene ejendomme tilhørende almene boligorganisationer i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger på ejendommen enten som ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger. Ved den foreslåede ændring af almenboliglovens § 40 sikres det, at husordenen i en almen ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder som følge af etablering af tagboliger, fastsættes af ejerforeningen uanset ejerformen for tagboligerne.

Til nr. 46

Forslaget er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 41, der foreslås også at skulle gælde for kommunale og regionale almene ældreboliger.

Herudover indeholder forslaget til ny affattelse af lovens § 43, stk. 1, en præcisering af, at det i regionale ældreboliger ikke er kommunalbestyrelsen, men regionsrådet, der kan udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Endelig foreslås det, at lovens § 41, hvorefter en boligorganisation efter kommunalbestyrelsens pålæg kan gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke, tillige skal finde anvendelse på regionale ældreboliger. Begrundelsen for dette forslag er, at det vil være inkonsekvent at give regionsrådet mulighed for at gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke efter lovens § 37, stk. 4 og 5, i den affattelse, der foreslås i § 1, nr. 42, uden samtidig at give regionsrådet mulighed for at gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke efter pålæg fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 41.

Til nr. 48, 81, 85, 86, 91 og 94

For at der også i det almene nybyggeri skal være muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder åbnes der for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri,

I § 115 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 81, foreslås, at kommunen uanset det gældende maksimumsbeløb kan godkende, at der udover maksimumsbeløbet for nyt byggeri foretages de merinvesteringer, der skal til for som minimum at opfylde krav til energirammen for en lavenergibygningsklasse 1 i bygningsreglementet 2008. Det er en forudsætning, at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel, dvs. at nutidsværdien af de sparede energiudgifter som minimum svarer til merinvesteringen, samt at reduktionen i forsyningsudgifterne for en normalforbruger på ibrugtagelsestidspunktet opvejer betalingen vedrørende merinvesteringen.

Den merinvestering, som kommunalbestyrelsen kan godkende, foreslås herefter i § 115 a, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 81, at udgøre forskellen mellem den samlede anskaffelsessum og det beløb, der er nødvendigt for at opfylde den ovennævnte energiramme i bygningsreglementet 2008. Kommunalbestyrelsens mulighed for at godkende merinvesteringerne som foreslået sker på basis af en ansøgning fra bygherren med dokumentation for totaløkonomien.

På energiområdet må det i dag anses for at være praktisk muligt at dokumentere totaløkonomien ved en bestemt energibesparende foranstaltning. Udgangspunktet for opgørelsen af merinvesteringen er, at den skal opgøres ved at beregne forskellen mellem prisen for den energibesparende løsning og prisen for en gængs løsning. Dette vurderes at kunne ske som en del af rådgiveropgaven i det konkrete projekt, idet de fleste rådgivere forholdsvis let og entydigt vil kunne opgøre merinvesteringen via anerkendte prisbøger

Samtidig skal energibesparelsen økonomisk gøres op ved at beregne den økonomiske effekt i forhold til en gængs løsning. Også den energimæssige effekt/konsekvens af forskellige løsninger er forholdsvis velbelyst og vil kunne håndteres af mange rådgivere. I den forbindelse vil der skulle tages hensyn til levetiden på de enkelte energibesparende foranstaltninger i merinvesteringen. Der skal ligeledes tages stilling til, hvilke energipriser (herunder afgifter), der skal tages udgangspunkt i ved vurdering af de potentielle energibesparelser. Disse priser vil have betydelig konsekvens for projektets rentabilitet. Det samme gælder for den diskonteringsrente, der anvendes. Det vil formentlig være mest hensigtsmæssigt, hvis forudsætninger vedrørende energipriser og diskonteringsrente baseres på centralt fastsatte retningslinjer.

Den nærmere udmøntning af krav til dokumentation af totaløkonomi vil ske i en bekendtgørelse, jf. den foreslåede affattelse af § 143, stk. 3, i lovforslagets § 1, nr. 94.

Der vil altid knytte sig en vis usikkerhed til, om de forventede energibesparelser kan realiseres, og dermed til, om den forventede totaløkonomi holder. Det er derfor vigtigt, at der sikres en meget høj grad af troværdighed omkring beregningerne.

I forbindelse med nybyggeri af boliger er der i lov om fremme af energibesparelser i bygninger krav om, at der skal foretages en energimærkning af bygningen inden ibrugtagelsen, hvor bl.a. bygningens energimæssige ydeevne beregnes. Fra 2011 vil energimærkningen udelukkende blive foretaget af virksomheder, som er certificeret hertil. Det foreslås derfor at stille krav om, at energikonsulenter og fra 2011 de certificerede ener-

gimærkningsvirksomheder, evt. med bistand fra eksterne rådgivere, forud for byggeriets påbegyndelse skal vurdere, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Den nærmere udmøntning heraf vil ske i en bekendtgørelse.

I det foreslåede § 118, stk. 1, 2. pkt., og i stk. 2, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 85 og 86, foreslås, at merinvesteringen finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindsud. Der ydes således ikke kommunal eller regional grundkapital til merinvesteringen, idet beboerne som udgangspunkt skal betale den fulde udgift ved merinvesteringen, da udgiften kompenseres af sparede energiudgifter.

Den foreslåede affattelse af § 129, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 91, omhandler finansieringen af merinvesteringen. Det foreslås, at der optages et samlet lån til dækning både af den 'normale' anskaffelsessum og merinvesteringen.

Den foreslåede § 129, stk. 4, omhandler fastlæggelsen af beboerbetalingen. Det foreslås, at beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen håndteres på linje med beboerbetalingen vedrørende den øvrige anskaffelsessum. Konkret foreslås, at beboerbetalingen på merinvesteringen udgør 4,4 pct. af investeringen, samt at betalingen efterfølgende reguleres på samme måde, som foreslås at gælde for den 'almindelige' beboerbetalning, jf. den foreslåede § 129, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 90, og bemærkningerne hertil, men at reguleringen kun sker i 40 år, hvorefter beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen falder bort, da merinvesteringens levetid er begrænset, jf. ovenfor.

I den periode, hvor ydelsen på merinvesteringsdelen af lånet ligger over beboerbetalingen, yder staten således ydelsesstøtte hertil, mens den overskydende betaling i perioder, hvor beboerbetalingen overstiger ydelsen, omvendt indbetales til staten. Set over hele reguleringsperioden på 40 år, vil statens udgifter til ydelsesstøtte til merinvesteringsdelen af lånet være nul.

Denne måde at finansieres merinvesteringen på indebærer en række fordele.

For det første kan det undgås at påføre beboerne en renterisiko, både i forbindelse med låneoptagelsen, men også i forbindelse med evt. refinansiering, således at beboerne kan få fordelene af den lavere rente, der typisk er forbundet med rentetilpasningslån.

For det andet vil det med inflationsregulering af beboerbetalingen være muligt at sikre, at betalingsprofilen for beboerne bedre matcher udviklingen i de sparede energiudgifter, idet som udgangspunkt kan forudsættes, at energibesparelsen er reelt konstant som følge af en konstant kWh-besparelse og reelt konstante (eller stigende) energipriser.

For det tredje kan beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen udstrækkes til 40 år (den maksimale løbetid), uanset den faktiske løbetid på de bagvedliggende lån, således at den løbende årlige betaling sænkes. Levetiderne på de forskellige energibesparende foranstaltninger skønnes typisk at ligge i intervallet 20-60 år.

Da forhøjelsen af beboernes betaling som følge af merinvesteringen modsvarer af sparede energiudgifter foreslås det i § 45, stk. 2 (jf. lovforslagets § 1, nr. 48), at denne beboerbetalning betales over varmeregnskabet og fordeles mellem lejemålene efter bruttoetageareal – og således ikke indgår i den egentlige lejebetaling. Da betalingen ikke indgår i lejen, vil der ikke blive ydet individuel boligstøtte hertil.

Til nr. 49

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i nr. 50 og 57.

Til nr. 50

Reglerne om udlejning af almene familieboliger efter venteliste indebærer, at en boligorganisation ikke har mulighed for at bistå en anden boligorganisation med at opfylde denne anden boligorganisations forpligtelser til genhusning af beboere i tilfælde af nedrivning eller ombygning af ejendommen.

Derfor foreslås tilvejebragt en hjemmel i § 51, stk. 7, til, at boligorganisationen kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagene i § 2, nr. 15 og 16, der

sammenholdt med den gældende § 86, stk. 1, i almenlejeloven indebærer en udvidet genhusningsforpligtelse for boligorganisationerne.

Forslaget indebærer, at boligorganisationen får mulighed for at gå uden om ventelisten og dermed medvirke til en smidig genhusning af de berørte lejere.

Til nr. 51-53

Reglerne om kombineret udlejning i lovens § 51 b er et effektivt redskab til at ændre beboersammensætningen i visse udsatte boligafdelinger. Imidlertid forudsætter en positiv effekt af reglerne, at der er ressourcestærke boligsøgende på ventelisten til boligene i det pågældende område. Dette er ikke altid tilfældet.

De nuværende regler om kombineret udlejning omfatter pr. 1. marts 2009 ni boligområder med ca. 14.000 boliger, der har den største andel beboere uden for arbejdsmarkedet. Virkningen af den kombinerede udlejning vurderes i enkelte af områderne at være relativt begrænset, idet der ikke er stor søgning til disse afdelinger af ressourcestærke familier. Omvendt forventes kombineret udlejning at være et effektivt værktøj til at sikre en varieret beboersammensætning i afdelinger, der er på vej i en forkert retning, men hvor der fortsat er efterspørgsel efter boligerne blandt ressourcestærke husstande. Det foreslås derfor, at kriterierne for at kunne anvende kombineret udlejning lempes.

De nuværende kriterier for, at et boligområde kan anvende kombineret udlejning, er forskellige alt efter, om et område har mindst 1.200 beboere eller mindst 5.000 beboere. Et område er i denne sammenhæng defineret som en eller flere fysisk sammenhængende almene boligafdelinger.

For områder med mindst 1.200 beboere er betingelserne for kombineret udlejning:

1. at mindst 50 procent af beboerne på 18 år og derover i mindst én afdeling i området står uden for arbejdsmarkedet, og
2. at mindst 40 procent af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.

For store almene boligområder, hvor der bor mindst 5.000 beboere, gælder det, at mindst 30 procent af beboerne på 18 år og derover i afdelingerne tilsammen skal stå uden for arbejdsmarkedet for, at området kan anvende kombineret udlejning.

For at sikre at områder, der oplever en udvikling i retning af en ensidig beboersammensætning, også har mulighed for at anvende kombineret udlejning, foreslås der en række lempelser. For det første foreslås det i § 51 b, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 51, at grænsen for, hvor stort et område skal være for at kunne anvende kombineret udlejning, sænkes fra minimum 1.200 beboere til minimum 1.000 beboere. Derudover foreslås det at ophæve kravet om, at der i mindst én afdeling i området skal være minimum 50 procent af beboerne, der er uden for arbejdsmarkedet. Endelig foreslås det, at andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet fremover opgøres i forhold til antallet af beboere i alderen 18-64 år i stedet for antallet af beboere på 18 år og derover.

Det vil betyde, at det fremover er muligt at anvende kombineret udlejning, hvis 40 pct. af beboerne i den erhvervsaktive alder i et område er uden for arbejdsmarkedet, og der bor mindst 1.000 beboere i området. Det vil fortsat være muligt at anvende kombineret udlejning i områder, hvor der bor mindst 5.000 beboere, og mindst 30 procent af beboerne i den erhvervsaktive alder er uden for arbejdsmarkedet.

Velfærdsministeriet planlægger at anvende en ny metode til at opgøre antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet. Med den nye metode bliver det muligt at basere opgørelsen på mere aktuelle data. Det vurderes, at overgangen til den nye metode i sig selv vil medføre en lempelse af kriterierne.

Det vurderes, at lempelserne af kriterierne og den nye metode til at opgøre antallet af beboere uden for arbejdsmarkedet tilsammen vil medføre, at yderligere 25-30 boligområder kan anvende reglerne om kombineret udlejning.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med en beslutning om at iværksætte kombineret udlejning i et område i dialog med boligorganisationerne i kommunen sikrer, at der foreligger en overordnet strategi for udlejningen af almene boliger i den pågældende kommune. Strategien for udlejningen af de al-

mene boliger i kommunen skal tage højde for de svageste gruppers boligbehov. Kommunalbestyrelsen skal således være opmærksom på, at den kombinerede udlejning alt andet lige gør det vanskeligere for ressource-svage at finde en passende bolig. Kommunalbestyrelsen skal derfor i dialog med boligorganisationen tage stilling til, hvordan borgere med begrænsede ressourcer får dækket deres behov for en bolig.

Til nr. 54 og 55

Med det formål at optimere effekten af kombineret udlejning i lovens § 51 b foreslås det endvidere indført i det foreslåede § 51 b, stk. 8, jf. lovforslagets § 1, nr. 55, at kommunalbestyrelse og boligorganisation kan aftale, at boligorganisationen i et område, der anvender kombineret udlejning, kan lade boliger stå tomme. Det er en forudsætning for at lade en bolig stå tom, at den ikke kan udlejes til andre end kontanthjælpsmodtagere, og at der bliver gjort en ekstraordinær indsats for at leje boligen ud.

Kombineret udlejning har i nogle områder kun en begrænset effekt, fordi der ikke er ressourcestærke borgere på venteliste til en bolig i afdelingen. Efter de gældende regler kan en kontanthjælpsmodtager m.v. ikke afvises til en bolig, hvis der ikke er andre på ventelisten at udleje til. Reglerne er først og fremmest begrundet i, at alternativet er en tom bolig. Både overfor den afviste, men også over for samfundet som helhed kan det være svært at forsvare, at en bolig, der kan lejes ud, ikke bliver det. En permanent tom bolig bidrager heller ikke i sig selv til at genoprette et boligområde. Omvendt kan det være uhensigtsmæssigt, at der i dag ikke er mulighed for at lade en bolig stå tom, mens boligorganisationen gør en særlig indsats for at leje boligen ud til en ressourcestærk beboer for eksempel via annoncering. Muligheden for at lade boliger stå tomme skal ses i sammenhæng med muligheden for at anvende kombineret udlejning, samt at udleje ledige boliger via annoncering. I et samspil kan de tre elementer bidrage til at fremme en varieret beboersammensætning i et udsat område.

Det er en forudsætning for at lade boliger stå tomme, at der er indgået en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen herom. Som en del af aftalen skal de to parter tage stilling til, hvordan lejetabet finansieres i den periode, hvor boligerne står tomme. Det er væsentligt at understrege, at den enkelte afdeling, hvor de tomme boliger ligger, ikke må belastes af lejetabet. Kommunalbestyrelse og boligorganisation skal i forbindelse med, at de indgår en aftale om at lade boliger stå tomme, sikre sig, at der er en strategi, der tager højde for, hvordan kontanthjælpsmodtagere m.v. får dækket deres boligbehov.

En anden forudsætning for at lade boliger stå tomme er, at der bliver gjort en ekstraordinær indsats for at leje boligerne ud. Når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om at lade boliger stå tomme, skal de to parter samtidig tage stilling til, hvordan de i praksis vil gøre en ekstraordinær indsats for at leje boligerne ud. At annoncere efter lejere til boligerne kan være én måde at gøre en ekstraordinær indsats for at tiltrække ressourcestærke beboere. Annoncering af ledige boliger skal følge de regler, som i øvrigt fastsættes om annoncering af ledige boliger, jf. forslaget § 1, nr. 55. Dog er der ikke krav om, at maksimalt 50 procent af de ledige boliger kan lejes ud via annoncering.

En bolig må maksimalt stå tom i 6 måneder, efter at boligen er fraflyttet. Er der ikke fundet en ressourcestærk lejer til boligen inden 6 måneder, skal boligen udlejes til den person, der står øverst på ventelisten. En ressourcestærk lejer defineres her på samme måde som ved reglerne om kombineret udlejning, det vil sige en lejer, der ikke modtager kontanthjælp, introduktionsydelse eller starthjælp.

Forslaget medfører ingen ændringer af gældende regler for opsigelse og fraflytning. En lejer, der opsiges sit lejemål, vil fortsat have 3 måneders opsigelsesvarsel og er som udgangspunkt forpligtet til at betale huslejen i opsigelsesperioden. Boligorganisationen skal dog bestræbe sig på at genudleje det lejede. Det beløb, som boligorganisationen indvinder eller burde have indvundet ved udlejningen i det nævnte tidsrum, skal fragå i boligorganisationens krav overfor lejeren. Da udlejningen skal ske efter de udlejningsregler, som til enhver tid gælder for den pågældende boligafdeling, bliver sidstnævnte bestemmelse således kun aktuel, hvis det lykkes at genudleje boligen til en ressourcestærk borger inden udløbet af opsigelsesperioden.

Til nr. 56

Det foreslås, at reglen i § 60, stk. 1, om, at maksimalt 90 pct. af de ledige almene familieboliger kan udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning), ændres til, at kommunalbestyrelse og boligorganisation har mulighed for at aftale op til 100 pct. fleksibel udlejning.

Formålet med reglerne om fleksibel udlejning er at bidrage til at løse problemer med en skæv beboersammensætning i den almene boligsektor. Ved at give mulighed for 100 pct. fleksibel udlejning forbedres mulighederne for en hurtigere indsats i de afdelinger, hvor udviklingen er gået skævt. Aftaler om fleksibel udlejning forudsættes fremover at indgå som et element i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Når kommunalbestyrelse og boligorganisation indgår en aftale om at anvende fleksibel udlejning i et område, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen og boligorganisation samtidig sikrer, at der er en generel strategi for udlejning af almene boliger i kommunen, der tager højde for, hvordan ressourcetsvage borgere, der ikke lever op til kriterierne for fleksibel udlejning, får dækket deres boligbehov.

Til nr. 57

Det foreslås i den nye bestemmelse i § 60 a, at kommunalbestyrelser og boligorganisationer kan aftale, at op til 50 pct. af boligerne i problemramte afdelinger lejes ud via annoncering uden om den normale venteliste.

Formålet med udlejning via annoncering er for det første at stimulere efterspørgslen efter almene boliger fra mere ressourcestærke personer, der fravælger den almene sektor på grund af manglende tilgængelighed. Derudover er formålet at øge tilgængeligheden til den almene sektor for akut boligsøgende, der ikke har mulighed for at få anvist en bolig gennem kommunalbestyrelsen.

Ventelistereglerne kan være en hindring for, at ressourcestærke bosætter sig i den almene boligsektor. Ressourcestærke boligsøgende søger typisk en permanent bolig, og når den almene sektor ikke er tilgængelig på grund af ventelister, bliver en almen bolig ikke en reel mulighed. Ventelistesystemet indebærer i praksis, at de boligsøgende skal være meget forudseende omkring deres fremtidige boligbehov. Den boligsøgende får med andre ord ikke nødvendigvis tilbudt boligen på et tidspunkt, hvor personen har brug for den. I stedet bliver den tilbudt, fordi det tilfældigvis er ens tur.

Derudover er det ofte uklart, hvilken konkret bolig man som boligsøgende skriver sig op til. Udlejning gennem annoncering bringer de konkrete boliger, der skal lejes ud, tættere på de potentielle lejere, der har mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at bo i en konkret bolig og have en mulighed for at leje boligen inden for kort tid.

At øge tilgængeligheden til almene boliger for personer, der er akut boligsøgende, skal ses i sammenhæng med sektorens generelle formål om at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Ved at give personer med akut behov for en bolig lettere adgang til den almene sektor styrkes muligheden for, at sektoren kan understøtte mobiliteten i samfundet.

Udlejning af boliger uden om den almindelige venteliste via annoncering er et redskab, der kan anvendes af problemramte afdelinger. Definitionen af, hvilke afdelinger, der er problemramte og kan anvende annonceringer, er den samme som den, der gælder for ordningen om salg af almene boliger, jf. § 75 c, stk. 3, i lov om almene boliger sammenholdt med § 7 i bekendtgørelse om salg af almene boliger, eller som den der gælder for boligafdelinger, der kan anvende kombineret udlejning, jf. § 51 b, i lov om almene boliger.

Det er en forudsætning for at udleje via annoncering, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har indgået en aftale om, at en del af boligerne i et problemramt område skal udlejes på denne måde. Kommunalbestyrelse og boligorganisation bør samtidig tage stilling til, hvorvidt der i forbindelse med annoncering skal være kriterier for, hvem boligerne skal udlejes til. Eventuelle kriterier for udlejningen skal annonceres senest samtidig med annonceringen af boligerne. Vælger en kommunalbestyrelse og boligorganisation at opstille kriterier, der f.eks. begrænser ressourcetsvages muligheder for at leje en bolig i afdelingen, skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen samtidig tage stilling til, hvordan ressourcetsvage borgere får dækket deres behov for en passende bolig.

Det er maksimalt 50 pct. af de ledige boliger i en afdeling, der kan lejes ud uden om den almindelige venteliste via offentlig annoncering. Kommunalbestyrelsens anvisning går forud for annoncering, ligesom tilfældet er med udlejning efter reglerne om fleksibel udlejning.

Er der flere, der er interesseret i at leje en bolig, og som samtidig lever op til kriterierne for at leje boligen, skal der trækkes lod om, hvem der får lov til at leje boligen. Lodtrækningen skal foretages af boligorganisationens revisor.

Til nr. 58

Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om proceduren for udlejning efter annoncering.

Til nr. 60, 68 og 74

Efter de gældende regler fastsættes beboerbetalingen på lån til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger, jf. § 73, efter bestemmelserne i § 129 vedr. beboerbetalingen i nybyggede almene boliger. Nedsættelsen af startlejen foreslås alene at gælde for nybyggede almene boliger. Det er derfor nødvendigt at omformulere § 73, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 60, idet den hidtidigt gældende beboerbetalingsprocent og reguleringsmåde fortsat skal være gældende. Beboernes betaling på det nævnte lån beregnes herefter første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som mindst 3,74 pct. p.a. af lånets hovedstol. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og indtil beløbet svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån.

Tilsvarende gør sig gældende for renoveringslån støttet af Landsbyggefonden efter § 91, jf. lovforslagets § 1, nr. 68, og for renoveringslån til ungdomsboliger, hvortil der ydes ydelsesstøtte efter § 100, jf. lovforslagets § 1, nr. 74. Beboernes betaling udgør fortsat 3,4 pct. af lånets hovedstol for landsbyggefondsstøttede lån efter § 91 og 2,15 pct. af byggeudgiften for renoveringslån til ungdomsboliger efter § 100 og begge typer lån reguleres fortsat med $\frac{3}{4}$ af inflationen (valsetakt).

Til nr. 61

Efter § 78, stk. 5, kan der ydes statslån til dækning af nybyggerifondens underskud som følge af en række aktiviteter i henhold til friplejeboligloven. Efter § 78, stk. 6, har staten samtidig hjemmel til at yde garanti for det nævnte statslån, hvilket er overflødig. § 78, stk. 6, foreslås derfor ophævet.

Til nr. 69

Det foreslås, at den maksimale (potentielle) løbetid for en række lån omfattet af almenboligloven ændres fra 35 år til 40 år. Det gælder renoveringslån støttet af Landsbyggefonden, jf. § 91, stk. 5, lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. § 98 a og b, lån til nybyggede almene boliger, jf. § 118, og lån til udbedring af byggeskader, jf. § 157. Det bemærkes, at løbetiden for lån til nedsættelse af beboerindskud i lette kollektivboliger, jf. lovens § 73, og for renoveringslån i ungdomsboliger, jf. lovens § 100, også ændres, idet der i § 73, stk. 4, og i § 100, stk. 4, henvises til § 118.

Selvom den maksimale løbetid forlænges, er det fortsat op til velfærdsministeren efter forhandling med finansministeren samt økonomi- og erhvervsministeren at fastsætte lånetypen, herunder den faktiske løbetid inden for de foreslåede rammer. For tiden er det fastsat, at der skal anvendes lån med en løbetid på 30 år.

Til nr. 70

Den foreslåede ændring af § 92 a, stk. 2, omhandler beregningen af Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten. Efter de gældende regler tages der udgangspunkt i et beregnet forløb for ydelsesstøtten. Ydelsesstøtten udgør forskellen på beboernes betaling og ydelserne på de optagne lån og beregnes derfor i forhold til

løbetiden på de faktisk optagne lån. Pt. finansieres nyt alment byggeri med 30-årige lån, men der er mulighed for at anvende lån med en maksimal løbetid på 35 år. Samtidig gælder, at overskydende beboerbetalning i forhold til låneydelserne i de første 35 år efter låneoptagelsen indbetales til nybyggerifonden.

Med den foreslåede nedsættelse af beboerbetalingen fra 3,4 pct. til 2,8 pct. af anskaffelsessummen, jf. lovforslagets § 1, nr. 90, vil overskydende beboerbetalning i hele den maksimale løbetid på 40 år skulle indbetales til staten frem for til nybyggerifonden og vil derfor reducere statens nettoudgift til ydelsesstøtte set over hele den 40-årige periode.

I forlængelse heraf er det nødvendigt at ændre beregningen af Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten, således at fondens bidrag for tilsagn meddelt efter den 1. juli 2009 beregnes i forhold til nettoudgiften set over hele den maksimale løbetid på 40 år. Det foreslås derfor, at de statslige indtægter efter den foreslåede § 129 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 92, modregnes i den beregnede ydelsesstøtte, som benyttes ved beregningen af fondens bidrag. Den præcise udformning af beregningsmetoden vil ske i en bekendtgørelse.

Til nr. 75

Med forslaget præciseres, at der er regler i kap. 8, som omfatter såvel nybyggeri som renovering m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 76 og 77.

Til nr. 76 og 77

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede styringsmålsætninger i § 6 a - § 6 f, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

Hvad særligt angår § 108 om boligens udstyr og indretning bemærkes, at den foreslåede ændrede affattelse heraf skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 6 c. § 108 omhandler derfor - ligesom § 6 c - såvel opførelse som renovering m.v. af almene boliger.

Det er hensigten, at der - bl.a. for at understøtte regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger - i en bekendtgørelse fastsættes nærmere regler for vurderingen og udmøntningen af bl.a. totaløkonomiske principper i såvel nybyggeriet som det eksisterende almene byggeri.

Til nr. 78

Boligarealet opgøres som bruttoetagearealet efter regler fastsat efter lov om bygnings- og boligregistrering. Med de allerede gennemførte og planlagte skærpelser af energikravene frem til 2020 sættes de gældende arealkrav under pres på grund af opmålingsreglerne i BBR, idet nettoarealet reduceres som følge heraf. Især ved etablering af passivhuse, som har et meget lavt energiforbrug, kan nettoboligarealet komme under pres. Det foreslås derfor, at § 109 ændres, således at den gældende maksimumsstørrelse på 110 m² opjusteres til 115 m². Gennemsnitsarealet pr. bolig for afdelingen må fortsat ikke overstige 110 m².

Til nr. 80

Den foreslåede affattelse af § 115, stk. 10, har til formål at sikre, at maksimumsbeløbsordningen ikke omgås. Det er i princippet muligt at omgå maksimumsbeløbet ved at udskyde afgrænsede dele af byggeriet til efter ibrugtagelsen og gennemføre dem som almindelige forbedringer. Det kunne eksempelvis dreje sig om etablering af altaner, særligt dyre køkkenløsninger eller lignende. Er en sådan udskydelse en integreret del af byggeprojektet, vil det medføre, at det samlede byggeri bliver dyrere.

Der foreslås derfor indført en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen, således at der ikke i den periode kan gennemføres kollektive forbedringer efter lovens §§ 37 og 37 b i afdelingen, hvis summen af godkendt anskaffelsessum og forbedringsudgiften overstiger maksimumsbeløbet for det pågældende byggeri. Det bemærkes, at den foreslåede karenperiode ikke omfatter forbedringer, der gennemføres efter den individuelle råderet.

Til nr. 82

Det foreslås at ophæve § 116 og hermed kravet om, at kommunalbestyrelsens tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger skal meddeles på grundlag af en gennemført bygherrekonkurrence.

Med ophævelsen af kravet om bygherrekonkurrence vil kommunalbestyrelsen skulle afgive tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger uden forudgående at skulle udpege bygherren på baggrund af en åben konkurrence. Kommunalbestyrelsen skal således alene afgive tilsagn på baggrund af en bygherres ansøgning om tilsagn. Kommunalbestyrelsen skal ved behandling af støtteansøgningen påse og foretage en vurdering af, om projektet opfylder kravene for at opnå støtte efter gældende regler. Kommunalbestyrelsen skal endvidere overholde de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger ved beslutning om afgivelse af tilsagn om ydelsesstøtte til en bygherre. Kommunalbestyrelsen skal således altid afgive tilsagn til en bygherre ud fra betragtninger om saglighed, lighed, proportionalitet m.v. Kommunalbestyrelsen skal dermed bestræbe sig på at finde den mest velegnede bygherre til det planlagte byggeri, således at den færdige bygning bliver tilfredsstillende i arkitektonisk, brugsmæssig, teknisk, miljømæssig og økonomisk henseende. Derudover vil det være relevant at lægge vægt på, om bygherren efterfølgende vil kunne drive byggeriet hensigtsmæssigt.

Til nr. 83 og 84

Efter § 117, stk. 1, kan der meddeles tilsagn til tidligere selvejende ungdomsboliginstitutioner, med henblik på at der til disse institutioner kan etableres nye ungdomsboliger ved på- og tilbygning. De nye boliger finansieres efter de regler, der i øvrigt gælder for alment nybyggeri. Dette gælder også reglerne vedr. anvendelse og indbetaling af likvide midler i forbindelse med udamortisering af de oprindelige lån. Det foreslås, at der i § 117, stk. 2 henvises til, at de generelle anvendelses- og indbetalingsbestemmelser i § 30 a, stk. 1, § 89 c, stk. 1 og 2, og § 129 a finder tilsvarende anvendelse for tilsagn omfattet af § 117, stk. 1. Da § 117, stk. 3 herefter gentager indbetalingsbestemmelserne, foreslås stykket ophævet.

Til nr. 87

Det foreslås i § 118 a, at den kommunale og regionale grundkapital for tilsagn til alment nybyggeri i perioden fra 1. juli 2009 til og med 31. december 2010 nedsættes fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen. Tilsvarende forhøjes de lån, der medgår til finansiering af anskaffelsessummen fra 84 pct. til 91 pct. Der bortses fra lån til finansiering af eventuelle merinvesteringer efter § 115 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 81.

Med vedtagelsen af finansloven for 2009 blev det samtidig vedtaget, at nedsættelsen af grundkapitalen for plejeboliger til 7 pct. blev forlænget til og med 2009. Det foreslåede § 118 a, 2. pkt., er en konsekvensrettelse som følge heraf.

Til nr. 90

I § 129, stk. 1, foreslås, at beboernes betaling på lån til finansiering af anskaffelsessummen for nybyggede almene boliger nedsættes fra 3,4 pct. til 2,8 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet beregnes som efter de gældende regler første gang 3 måneder efter låneoptagelsen. Det foreslås som noget nyt, at reguleringen i de første 20 år efter låneoptagelsen sker med den fulde stigning i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. I den resterende reguleringsperiode sker reguleringen med 75 pct. af stigningen i de nævnte indekser. Regulering foretages som efter de gældende regler første gang i den første termin i lånets andet år, men reguleringsperioden foreslås forlænget fra det 35. til det 45. år efter låneoptagelsen. Bestemmelser i 4. til 7. pkt. vedr. anvendelse af hhv. nettoprisindeks og lønindeks svarer til de gældende bestemmelser.

Til nr. 93

I 1997 blev finansierings- og støttereglerne for alment byggeri harmoniseret, således at den andel beboerne skulle betale, blev fastsat som samme procentandel af anskaffelsessummen, uanset om der var tale om familie-, ældre- eller ungdomsboliger. For ungdomsboligerne medførte det, at beboernes betaling steg set i for-

hold til den daværende betaling. For at udligne denne forskel blev der indført et ungdomsboligbidrag. Størrelsen af bidraget blev og bliver fortsat reguleret på samme måde som beboerbetalingen, nemlig med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset.

I den foreslåede § 129, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 90, ændres reguleringen af beboernes betaling, således at den de første 20 år efter låneoptagelsen reguleres med hele stigningen i nettoprisindekset og herefter med 75 pct. Det foreslås, at ungdomsboligbidraget fremover reguleres på samme måde med henblik på at bevare den eksisterende relative forskel mellem ungdomsboliger og andre almene boliger. Bidraget ophører i forbindelse med, at lånet løber ud, hvorefter beboernes betaling fremover reduceres tilsvarende.

Til nr. 96

Det foreslås i § 144, stk. 2, at der oprettes en forsøgsbevilling, som kan bruges til at yde tilskud til igangsættelse, evaluering og formidling af forsøg i både det almene nybyggeri og i det eksisterende byggeri. Forslaget medfører, at der kan ydes tilskud til forsøg med nye byggemetoder, herunder forsøg med energi- og ressourcebesparende løsninger, boligformer eller forhold vedrørende driften af almene boliger, herunder udlejning og anvisning af almene boliger. Det er ikke en forudsætning for tilsagnet, at der til forsøget er givet tilladelse til, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri fraviges.

Det foreslås desuden i stk. 2, at tilskuddet helt eller delvist kan dække udgifter til bl.a. indsamling af data, udviklings- og innovationsprojekter, oplysning og vejledning samt registrering, forskning og evaluering vedrørende forsøgene og disses samspil med det øvrige boligmarked. Forsøgene vil i videst muligt omfang skulle koordineres med de forskellige berørte parter, således at gennemførelsen af forsøget kan trække på eksisterende viden og resultatet af forsøget få størst mulig udbredelse i en samlet bygge- og boligpolitik.

Det foreslås i stk. 3, at tilskud, der ydes efter denne bestemmelse, ikke indgår i anskaffelsessummen for nybyggeri. Det betyder, at udgiften ikke indgår i den gældende finansiering af anskaffelsessummen og dermed hverken belaster beboerne, staten eller kommunerne.

Til nr. 97

Der er tale om en redaktionel ændring.

Forslaget indebærer, at velfærdsministeren ikke længere er bemyndiget til at fastsætte regler om gebyr til restanceinddrivelsesmyndigheden for inddrivelse af renter og bidrag til Byggeskadefonden. Sådanne regler fastsættes i stedet af skatteministeren i henhold til reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Til nr. 98

Det foreslås i § 164, stk. 2, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en dialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder (styringsdialog). Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde.

Det foreslås endvidere i stk. 3, at boligorganisationen årligt skal udarbejde og indsende en rapport (dokumentation) om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen til brug for dialogmødet. Kommunalbestyrelsen skal offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Endelig foreslås i stk. 4, at kommunalbestyrelsen på baggrund af den gennemførte styringsdialog kan beslutte at fastsætte en anden mødefrekvens end den ovenfor nævnte. Det vil være aktuelt, hvis boligorganisationen i relativt høj grad opfylder sektorens målsætninger, herunder at der ikke vurderes at være væsentlige risici og problemer i tilknytning til driften, samt at der ikke er væsentlige behov for koordination og aftaleindgåelse mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse.

Der skal dog som minimum holdes et dialogmøde hvert 3. år.

Formålet med styringsdialogen er at drøfte større udfordringer, som boligorganisationerne står over for, gøre status med hensyn til om sektorens målsætninger efterleves samt afklare det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler m.v.

Det er hensigten administrativt at fastsætte nærmere regler om styringsdialogen, herunder om tilsynskadence, boligorganisationens afrapportering samt kommunalbestyrelsens redegørelse for den gennemførte styringsdialog.

Den samlede dokumentation, som indgår i boligorganisationens rapportering, vil bestå af følgende elementer, der vurderes at svare til den information, som bestyrelsen i en veldreven almen boligorganisation under alle omstændigheder har behov for:

- en ”selvangivelse” – hvori boligorganisationen i kort, standardiseret form evaluerer og vurderer sine præstationer inden for en række områder samt giver en vurdering af, hvilke udfordringer boligorganisationen står overfor, hvilke initiativer boligorganisationen vil igangsætte og et bud på behovet for koordination, samarbejde, aftaleindgåelse m.v. med kommunalbestyrelsen,
- boligorganisationens regnskabsmateriale (regnskaber, revisionsprotokol, spørgeskema samt årsrapport), samt
- resultater af relevante analyser – f.eks. temaanalyser, nøgletal og benchmarking (indtil videre forudsættes parterne selv at vurdere behovet herfor).

Der vil blive lagt vægt på at gøre reglerne så enkle og ubureaukratiske som muligt. Dokumentationsarbejdet skal have det nødvendige omfang og bør altså ikke antage et omfang, der belaster parterne unødigt. Det er navnlig vigtigt, at kommunalbestyrelsen får et tilstrækkeligt råderum til at tilrettelægge sin tilsynsindsats ud fra forholdene i den enkelte boligorganisation (differentieret) tilsyn.

Det skal dog understreges, at boligorganisationen årligt skal udarbejde og indsende den omtalte rapportering til kommunalbestyrelsen, uanset om der måtte være aftalt en 2- eller 3-årig kadence for afholdelse af dialogmøder.

Inden for de nævnte rammer vil der således være metodefrihed for kommunalbestyrelsen i tilrettelæggelsen af tilsynet. Det vil f.eks. være muligt at etablere en fælles proces med deltagelse af flere boligorganisationer, der er involveret i samme boligområde. For almene boligorganisationer uden egne boliger (almene administrationsorganisationer) vil styringsdialogen skulle begrænses, så der er fokus på forhold, der vedrører selve den administrerende organisation, herunder relationerne til de administrerede boligorganisationer, mens problemstillinger der knytter sig til boligafdelingerne i sidstnævnte organisationer som udgangspunkt forudsættes behandlet som en del af den administrerede boligorganisations forhold.

Kommunalbestyrelsens indflydelse på boligorganisationen via styringsdialog og aftaler vil som udgangspunkt være baseret på frivillighed mellem parterne.

Det skal dog understreges, at de hidtidige tilsynsregler – bortset fra en række godkendelses og indberetningskrav – forudsættes opretholdt uændret.

Hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at boligorganisationen ikke overholder den lovgivning, der gælder for almene boligorganisationer, herunder de nye regler om styringsdialog m.v., har kommunalbestyrelsen således mulighed for at reagere over for dette i form af henstillinger og påbud og i yderste konsekvens indsættelse af en midlertidig forretningsfører etc.

Til nr. 100

Der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 98. Det foreslås, at reglerne om styringsdialog ikke skal gælde for ungdoms- og ældreboliger, der ejes af selvejende institutioner.

Der vil senere – i lyset af erfaringerne med de nye regler – blive taget stilling til om, og i bekræftende fald i hvilket omfang, reglerne om styringsdialog også skal finde anvendelse på disse institutioner, jf. afsnit 2.1.2.8. i de almindelige bemærkninger. Indtil videre føres tilsynet med disse institutioner derfor på grundlag af det gældende regelsæt

Til § 2

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af, at beboerbetalingen på totaløkonomiske merinvesteringer ikke indgår i lejen, men betales særskilt, jf. § 1, nr. 48. Betalingen er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet,

Til nr. 2

Da beboerbetalingen på totaløkonomiske merinvesteringer ikke indgår i den samlede leje, men skal fordeles på tilsvarende måde, foreslås det, at beboerbetalingen fordeles efter boligernes indbyrdes brugsværdi.

Til nr. 3

Efter gældende regler skal starthuslejen ved nybyggeri såvel som fordelingen af denne på boliglejemålene godkendes af kommunalbestyrelsen.

Senere ændringer af lejefordelingen skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at sidstnævnte regel om kommunalbestyrelsens godkendelse af senere ændringer af fordelingen af huslejen ophæves. Baggrunden er afbureaukratiserings- og regelforenklingshensyn, jf. de almindelige bemærkninger. Det bemærkes, at beboere, der ønsker at klage over en ændret fordeling af huslejen, fortsat vil kunne rette henvendelse herom til kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

Reglen om kommunalbestyrelsens godkendelse af starthuslejen og fordelingen af denne på boliglejemålene opretholdes uændret.

Til nr. 4 og 6

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget i nr. 3.

Til nr. 5

Det foreslås, at den nuværende regel om, at kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder o.l., som overstiger 1 pct. af årslejen, ændres således, at kommunalbestyrelsen kun skal godkende lejeforhøjelser, der overstiger 5 pct. af årslejen.

Baggrunden for ændringsforslaget er afbureaukratiserings- og regelforenklingshensyn, jf. de almindelige bemærkninger. En forøgelse af procentgrænsen vil betyde mindre administration både i boligorganisationen og for kommunalbestyrelsen, idet en række små projekter ikke længere vil skulle godkendes særskilt.

Spørgsmålet om lejeniveauet i boligafdelingerne forudsættes at indgå som en bestanddel af styringsdialogen. Den foreslåede ændring er ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen som led i sit tilsyn konkret kan beslutte, at lejeforhøjelser, der er følge af forbedringsarbejder o.l. i en boligafdeling, skal forhåndsgodkendes af kommunalbestyrelsen, uanset at lejeforhøjelsen ikke måtte overstige 5 pct. af årslejen. Dette vil f.eks. kunne være tilfældet i afdelinger med økonomiske vanskeligheder. Derimod er der ikke hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan fravige kravet om godkendelse af lejeforhøjelser, der overstiger 5 pct. af årslejen. Spørgsmålet om en sådan godkendelse vil imidlertid som nævnt naturligt kunne indgå som en del af styringsdialogen.

Til nr. 7

Efter de gældende regler i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger er det boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i de enkelte afdelinger. Hvis en afdeling indeholder forskellige boligtyper, kan der gælde forskellige vedligeholdelsesordninger for de forskellige boligtyper. Øverste myndighed kan delegere sin kompeten-

ce enten til organisationsbestyrelsen eller til de enkelte afdelinger. For kommunale og regionale ældreboliger træffes beslutningen af kommunalbestyrelsen, henholdsvis regionsrådet. For boliger tilhørende selvejende institutioner træffes beslutningen af bestyrelsen.

Med henblik på at fremme et velfungerende beboerdemokrati, hvor lejerne i højere grad end efter de gældende regler selv træffer beslutning om egne anliggender, vil bekendtgørelsen blive ændret, således at kompetencen på dette område flyttes til den enkelte afdeling. Afdelingsmødets beslutning om vedligeholdelsesordning træffes herefter på grundlag af almindeligt stemmeflertal. Der er mulighed for at afholde urafstemning, hvis der er flertal herfor på afdelingsmødet.

Der vil som hidtil være mulighed for at fastsætte forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen. Derimod vil der – som efter de gældende regler – ikke være mulighed for at fastsætte forskellige regler for flere boliger af samme type i afdelingen.

Ved den foreslåede ændring af almenlejelovens § 25, stk. 1, udgår 2. pkt., der pålægger almene boligorganisationer at beslutte, om der skal fastsættes ens regler for alle boligorganisationens afdelinger. Samtidig ændres tredje pkt., sådan at ”den enkelte afdeling” erstattes af ”afdelingen”. Herved tydeliggøres det, at beslutning om valg af vedligeholdelsesordning skal træffes for hver enkelt afdeling.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvensændring som følge af forslaget i nr. 9.

Til nr. 9

Efter gældende regler kan boligorganisationen med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse forhøje depositum eller indskud, som lejerne betaler ved indflytningen, hvis beløbet ikke må antages at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning.

Ved fraflytning får en lejer beboerindskuddet og depositummet tilbagebetalt med fradrag af afdelingens eventuelle tilgodehavender. Den nye lejer betaler herefter nominelt det samme indskud eller depositum.

Reglerne indebærer, at indskuddets størrelse udhules over tid i det enkelte byggeri. Det medfører, at indskuddet i det ældre byggeri ikke kan dække fraflytningsomkostningerne, hvilket kan indebære en risiko for tab for boligorganisationerne.

Det foreslås på denne baggrund, at der åbnes mulighed for, at boligorganisationen kan gennemføre forhøjelse af beboerindskuddet uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. m². Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, reguleres en gang årligt på grundlag af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks på samme måde som øvrige satser i lejelovgivning.

Forslaget indebærer, at boligorganisationen ved genudlejning får mulighed for at forhøje beboerindskuddet, således at dette maksimalt udgør 200 kr. pr. m². Dette svarer til 15.000 kr. i beboerindskud for en lejlighed på 75 m². Det forhøjede indskud skal alene betales af nye lejere. Der kan ikke ske forhøjelse af beboerindskud for eksisterende lejere.

Der vil fortsat være krav om kommunalbestyrelsens godkendelse ved forhøjelser, der medfører, at indskuddet overstiger beløbet på 200 kr. pr. m².

Til nr. 10

Efter forslaget i § 1, nr.81, er der åbnet for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergi-byggeri, som medfører besparelser i lejerens løbende forbrugsudgifter, der mindst modsvarer ydelsen på de lån, der finansierer merinvesteringen. Da denne ydelse således erstatter en forbrugsudgift, er det foreslået, at udgiften til finansiering af merinvesteringen, jf. affattelsen af § 129, stk. 4, i § 1, nr. 92, skal refunderes af lejerne via varmeregnskabet.

Refusionen af afdelingens udgifter indgår således ikke i lejen. Udgiften vil som andre dele af varmeregnskabsbetalingen være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Til nr. 11 og 13

Det foreslås, at udgiften til betaling af ydelsen på lånet til finansiering af merinvesteringen, jf. det foreslåede § 129 a, stk. 4 i lovforslagets § 1, nr. 92, altid skal fordeles mellem lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal. Dette gælder, uanset om udlejer leverer varme og varmt vand.

Til nr. 12

Det foreslås, at udgiften til betaling af ydelsen på lånet til finansiering af merinvesteringen, jf. det foreslåede § 129 a, stk. 4 i lovforslagets § 1, nr. 92, for den enkelte lejer skal specificeres i samme omfang som andre udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet vedrørende udlejerens leverance af varme og varmt og koldt vand.

Til nr. 14

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 9. Efter dette forslag vil der ikke længere være almene andelsboligorganisationer, men i alle almene boligorganisationer vil lejerner være medlemmer, og boligorganisationen vil kunne vælge at organisere sig med medlemsindskud. Når en boligsøgende opnår bolig ved bytning, er der derfor ikke behov for at kræve indtræden som medlem i boligorganisationen. Derimod er der behov for en hjemmel for boligorganisationer med medlemsindskud til at afkræve den nye lejer dette medlemsindskud, også når boligen opnås ved bytning.

Til nr. 15 og 16

Efter gældende regler har boligorganisationen en ubetinget genhusningsforpligtelse ved opsigelser som følge af ombygning fra beboelse til anden anvendelse end beboelse. En tilsvarende forpligtelse gælder ikke ved andre ombygninger – typisk tilfælde, hvor en beboelsesejendom bygges om, men hvor den fortsat skal anvendes til beboelse.

Da konsekvensen af en opsigelse i forbindelse med ombygning er den samme for lejeren, uanset hvilken fremtidig anvendelse der ombygges til, forekommer denne forskel ikke velbegrundet.

Det foreslås derfor at forenkle regelsættet således, at boligorganisationen får en ubetinget genhusningsforpligtelse, jf. § 86, stk. 1, i alle tilfælde, hvor lejeren opsiges på grund af en ombygning af ejendommen.

Det forhold, at boligorganisationen nu får en ubetinget genhusningsforpligtelse ved opsigelse som følge af alle slags ombygninger, indebærer, at den gældende mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan overtage boligorganisationens genhusningsforpligtelse ved opsigelse som følge af ombygning fra beboelse til anden anvendelse, udvides til at gælde i alle de situationer, hvor boligorganisationen har en ubetinget genhusningsforpligtelse som følge af ombygning.

Til nr. 17-21

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslagene i nr. 15 og 16.

Ændringerne i nr. 18 og 20 indebærer, at udlejer – udover den ubetingede pligt til at tilbyde lejeren en anden bolig i kommunen efter § 86, stk. 1 – har pligt til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig i henhold til reglerne i § 86, stk. 2 og 3, dvs. i den pågældende ejendom.

Hvis flere lejere er berettiget til at leje en anden bolig, skal boligen tilbydes den lejer, som i længst tid har boet i den pågældende ejendom, jf. forslag 19.

Hvis lejeren ikke ønsker at leje en sådan erstatningsbolig, vil udlejer fortsat være forpligtet til at tilbyde lejeren en anden bolig efter § 86, stk. 1. Det samme gælder, hvis en lejer som nævnt i stk. 4 ikke tilhører den berettigede personkreds til de omtalte boliger (almene ældreboliger og ungdomsboliger).

Til § 3

Til nr. 1

Lejerne af friplejeboliger skal som udgangspunkt have samme vilkår som lejere af almene ældreboliger. Derfor foreslås en tilsvarende reduktion af startlejen for friplejeboliger med støttetilsagn fra og med den 1. juli 2009. Beboerbetalingsen foreslås at udgøre 2,8 pct. p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalingsen vil blive reguleret på samme måde som foreslået for almene boliger, jf. forslaget § 1, nr. 90 og bemærkningerne hertil. Det bemærkes, at det ikke for friplejeboliger er fundet hensigtsmæssigt at åbne mulighed for totaløkonomiske investeringer, som overskrider maksimumsbeløbet, jf. § 1, nr. 81, og bemærkningerne hertil, idet gennemførelsen af sådanne projekter har en kompleksitet, som ikke er sædvanlig for friplejeboligprojekter..

Til nr. 2

Friplejeboliger kan etableres som nybyggeri eller ombygning efter kvote A, hvortil der ydes støtte, eller ved nybyggeri og ombygning uden støtte samt ved omdannelse af eksisterende ejendomme (kvote B). Kapitaludgifterne for boliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote B foreslås at kunne udgøre 2,8 pct. p.a. af den faktiske anskaffelsessum, dog højst 2,8 pct. af et beløb svarende til maksimumsbeløbet. Kapitaludgifterne for boliger etableret ved omdannelse af ikke-støttede ejendomme foreslås at kunne udgøre 2,8 pct. af ejendomsværdien, dog højst 2,8 pct. p.a. maksimumsbeløbet for almene boliger. Kapitaludgifterne reguleres på samme måde som foreslået for friplejeboliger, der etableres med støtte efter kvote A, jf. forslaget § 3, nr. 1.

Til nr. 3-6

I lighed med de foreslåede regler for almene boliger ændres den maksimale løbetid for lån til friplejeboliger også fra 35 til 40 år, jf. lovforslagets § 1, nr. 69. Som følge heraf foreslås, at indbetalingen af de likvide midler, der fremkommer *før* udløbet af den maksimale løbetid, til Landsbyggefonden forlænges til 40 år, jf. det foreslåede § 63, stk. 1, i lovforslagets § 3, nr. 4. De likvide midler, der fremkommer *efter* udløbet af den maksimale løbetid, foreslås først indbetalt fra og med det 41. år efter låneoptagelsen, jf. det foreslåede § 63, stk. 2, jf. lovforslagets § 3, nr. 5.

Anvendelse af de likvide midler fra friplejeboliger, som fremkommer *før* udløbet af den maksimale løbetid er omfattet af det foreslåede § 89 a, stk. 2, (jf. lovforslagets § 1, nr. 67), hvorefter Landsbyggefonden indbetaler midlerne til staten og ikke til nybyggerifonden. For så vidt angår de midler, som fremkommer efter udløbet af den maksimale løbetid, sker ingen ændringer i den gældende fordeling.

For så vidt angår kapitaludgifterne i friplejeboliger, som er godkendt etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte efter lovens § 11, stk. 1, og friplejeboliger, som er godkendt omdannet efter § 11, stk. 2, og som ikke modtager eller har modtaget løbende offentlig støtte til finansieringen af anskaffelsesudgifterne, foreslås det som en konsekvens af forlængelsen af den maksimale løbetid, at de fortsat kan medtages i driftsudgifterne efter det 41. år, jf. den foreslåede ændring af § 47, stk. 2.

Til § 4

Til nr. 1, 3 og 4

Ændringerne er en konsekvens af ændringerne i forslaget § 4, nr. 2.

Til nr. 2

Forslaget udvider mulighederne for at opdele ejendomme, omfattet af almenboligloven, tilhørende almene boligorganisationer, hvis ejendommen tilføres tagboliger enten ved udnyttelse af den eksisterende tagetage eller ved påbygning af nye etager. Forslaget, der skal ses i sammenhæng med bestræbelserne på at sikre en blandet beboersammensætning i boligområderne, videreudvikler de gældende muligheder for etablering af tagboliger i almene ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Efter de gældende regler kan der kun etableres almene tagboliger i disse ejendomme.

Med forslaget bliver det muligt at etablere andre boligtyper end almene boliger i tagetagen eller i nye etager, idet sådanne etager fremover også vil kunne udlægges som selvstændige ejerlejligheder til beboelse eller som én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

Det er i forslaget forudsat, at tagboligerne vil blive etableret ved, at fysiske eller juridiske personer, der ønsker at etablere tagboligerne, køber enten den uudnyttede tagetage eller retten til at bygge en ny etage ovenpå den eksisterende ejendom og herefter selv forestår opførelsen. Boligorganisationen kan således ikke etablere tagboligerne med henblik på efterfølgende afhændelse.

Der kan alene etableres selvstændige ejerlejligheder til beboelse eller én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger i tagetagen eller i de nye etager. Forslaget giver dermed ikke mulighed for at anvende de pågældende etager til andet end beboelse.

Med hensyn til indretningen af den samlede ejendom skal de eksisterende almene boliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Boligerne etableret i de nye etager og tagetager med eventuelle fællesfaciliteter skal tillige udgøre én eller flere selvstændige ejerlejligheder afhængigt af, om der etableres selvstændige ejerlejligheder eller én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

I lighed med de gældende regler vil de nyetablerede andelsboliger og udlejningslejligheder ikke kunne videreopdeles. Derimod vil de nyetablerede selvstændige ejerlejligheder kunne videreopdeles efter gældende regler.

Den ejerlejlighed, som kommer til at bestå af de almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter, vil kunne videreopdeles, hvis der træffes beslutning om salg af almene boliger efter kapitel 5a i almenboligloven.

For at sikre den optimale udnyttelse af boligerne stilles der krav om, at de nye boliger benyttes til helårsbeboelse.

Til § 5

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2010.

Det foreslås videre, at den foreslåede finansierings- og støttemodel, herunder især den foreslåede nedsættelse af huslejen, skal træde i kraft den 1. juli 2009 og således gælde for tilsagn meddelt efter denne dato. Det betyder, at bestemmelserne lovforslagets § 1, nr. 24, 34, 48, 60, 64-65, 67-69, 74, 78, 80, 81, 83-87 og 90-92, 93 samt lovforslagets § 3 foreslås at træde i kraft den 1. juli 2009. § 20, stk. 1, nr. 9, som affattet ved forslagets § 1, nr. 25, foreslås ligeledes at træde i kraft den 1. juli 2009.

Desuden foreslås, at bestemmelserne vedr. bygherrekonkurrencen ophæves med virkning fra den 1. juli 2009. Det betyder, at lovforslagets § 1, nr. 20, 30-32, 79, 82, 88, 89, 95 og 99 foreslås at træde i kraft den 1. juli 2009.

Endelig foreslås, at § 118 a, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 87, som omhandler grundkapitalen for almene plejeboliger, har virkning fra den 1. januar 2009.

I forslagets § 1, nr. 27, foreslås, at almenboliglovens § 21 ophæves, således at byggefonden nedlægges. Som følge heraf konteres afdelingernes opsparing ved afdrag på prioritetsgælden fremover på afdelingsregnskabet ligesom transaktionerne vedr. de pligtmæssige bidrag og tilskud fra trækningretten fremover sker via dispositionsfonden. I forlængelse heraf foreslås i stk. 2, at byggefondens indestående i afdelingerne pr. 1. januar 2010 overføres til afdelingerne og konteres på afdelingsregnskabet. Tilsvarende foreslås i stk. 3, at byggefondens indskud i Landsbyggefonden overgår til dispositionsfonden og konteres på boligorganisationens regnskab.

I stk. 4 foreslås, at alment byggeri, som pr. den 1. juli 2009 endnu ikke har fået godkendt endeligt regnskab for byggeriet, kan omfattes af den nye finansierings- og støttemodel, herunder især den nedsatte startleje. Der er tale om en frivillig mulighed for boligorganisationerne til at ansøge tilsagnsmyndigheden om godkendelse hertil.

I stk. 3 foreslås tilsvarende, at friplejeboliger, som har fået støttetilsagn efter friplejeboliglovens § 10, stk. 1, eller godkendelse efter § 11, stk. 1, før den 1. juli 2009, kan omfattes af den nye finansierings- og støtte-model. Der er også i denne forbindelse tale om en frivillig mulighed for friplejeboligleverandøren til at søge velfærdsministeren om godkendelse hertil. Der stilles ikke som ved almene boliger krav om, at endeligt regnskab ikke er godkendt inden 1. juli 2009. Dette skyldes, at ingen friplejeboliger, der etableres ved ny-byggeri eller gennemgribende ombygning, jf. friplejeboliglovens § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 1, vil kunne nå at få godkendt endeligt regnskab inden den nævnte dato.