

UDKAST

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren (Benedikte Kiær)

Forslag

til

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

(Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 182 indsættes:

§ 182 a. Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan etablere erhvervsarealer i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap med det formål at udleje arealerne til mindre dagligvarebutikker. Udlejningen af arealerne kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse, at erhvervsarealerne er beliggende i et yderområde, jf. stk. 3.

Stk. 2. Ved mindre dagligvarebutik forstås en butik,

- 1) hvis areal ikke overstiger 250 m², og
- 2) som udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer.«

Stk. 3. Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over yderområder omfattet af stk.1 første gang den 1. juli 2011.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2011.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets formål og baggrund

Hovedformålet med lovforslaget er at sikre rammerne for, at mindre butikker kan etablere sig i yderområderne. Herved fremmes samtidig specielt ældre og handicappedes muligheder for at foretage indkøb af dagligvarer i nærheden af, hvor de bor.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med Betænkning over Forslag til lov om ændring af lov om detailsalg fra butikker m.v., (lukkeloven), jf. betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 6. maj 2010. I Erhvervsudvalget var der flertal for at fremsætte lovforslag om dispensation til etablering af servicebutikker i ældre- og plejeboligbebyggelser i yderområderne, således at der skabes gode rammer for tilgængeligheden af dagligvarer gennem adgang til butikslokaler på fordelagtige vilkår som sideaktivitet i almene boligbebyggelser m.v.

Lovforslaget indgår ligeledes som et af initiativerne i regeringens publikation ”Danmark i balance i en global verden fra den 3. september 2010”. Initiativet skal medvirke til at sikre bedre muligheder for lokal udvikling af Danmarks yderområder.

2. Gældende regler

Kommuner kan efter de almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse som udgangspunkt ikke varetage erhvervsvirksomhed. Det antages dog, at kommunerne efter kommunalfuldmagtsreglerne i et meget begrænset omfang har mulighed for at varetage accessoriske opgaver. Det vil sige opgaver, som kommunerne normalt ikke lovligt kan varetage, men som knytter sig naturligt og tæt til varetagelsen af opgaver, som kommuner lovligt kan varetage. Det er dog blandt andet en betingelse for udøvelse af accessorisk virksomhed, at denne virksomhed i omfang er underordnet den kommunale hovedvirksomhed. Det indgår endvidere i vurderingen, om opgaven i forvejen varetages på rimelig måde af private erhvervsdrivende. Det er endvidere en betingelse, at kommunalbestyrelsen søger disse opgaver bortforpagtet på markedsvilkår. Hovedeksemplerne på accessorisk virksomhed er en café i tilknytning til en kommunal svømmehal eller et kommunalt museum.

Der er ikke i kommunalfuldmagtsreglerne hjemmel til, at kommunalbestyrelser kan bortforpagte lokaler, der i øvrigt opfylder ovennævnte betingelser for accessorisk virksomhed, til under markedsprisen.

Regioner kan ikke varetage andre opgaver end de, som følger af regionsloven (lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab), eller som er nødvendige for at varetage regionens lovbestemte opgaver (den såkaldte regionsfuldmagt). Der er ikke hjemmel i lovgivningen til, at regionsråd udlejer lokaler i tilknytning til ældreboliger.

Almene boligorganisationer kan efter reglerne i lov om almene boliger m.v. - udover sine kerneaktiviteter - udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed (sideaktiviteter).

Socialministeren har fastsat nærmere regler herom i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Ifølge disse regler kan de almene boligorganisationer etablere erhvervsarealer, herunder dagligvarebutikker i tilknytning til alment byggeri, herunder almene ældreboliger. Det er en forudsætning, at erhvervsarealerne udlejes til et skattepligtigt selskab, som boligorganisationen har foretaget indskud i. Selskabet fremlejer lokalerne til den erhvervsdrivende til markedsleje. Der er ikke i bekendtgørelsen hjemmel til at fremleje af de nævnte arealer kan ske til en leje under markedslejen.

3. Den foreslåede ordning

Med lovforslaget gives der mulighed for, at kommuner og regioner kan medvirke til at fremme udviklingen af mindre erhverv i yderområder. Det foreslås, at kommunalbestyrelser og regionsråd kan etablere mindre dagligvarebutikker i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap. Udlejning af arealerne til den

erhvervsdrivende kan i givet fald ske til leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at erhvervsarealerne er beliggende i et yderområde.

Det foreslås, at socialministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren offentliggør en liste over de nævnte yderområder. Listen offentliggøres første gang den 1. juli 2011. Regeringen vil i folketingsåret 2013-14 evaluere kriterierne for afgrænsningen af yderområder. I overensstemmelse hermed vil listen blive revideret. I lovforslaget anvendes den afgrænsning af yderområder, som regeringsinitiativet ”Danmark i balance i en global verden” har lagt til grund. Listen omfatter således kommuner uden for Københavnsområdet og det østjyske bybånd mellem Kolding og Aarhus, hvor 40 pct. af indbyggerne bor uden for bymæssig bebyggelse. Desuden er alle ikke-brofaste øer omfattet af listen.

Listen, der offentliggøres pr. 1. juli 2011 vil således omfatte følgende 29 kommuner: Assens, Bornholm, Brønderslev, Faaborg-Midtfyn, Fanø, Guldborgsund, Jammerbugt, Kalundborg, Langeland, Lemvig, Lolland, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Norddjurs, Nordfyn, Odsherred, Rebild, Ringkjøbing-Skjern, Samsø, Stevns, Syddjurs, Thisted, Tønder, Varde, Vejen, Vesthimmerland, Vordingborg og Ærø. Listen vil tillige omfatte følgende ikke brofaste øer: Aarø, Agersø, Barsø, Drejø, Egholm, Endelave, Fur, Hjarnø, Hjortø, Mandø, Omø, Orø, Skarø, Tunø og Venø.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ved udlejning under markedslejen iagttager EU's regler om *de minimis* støtte (Kommissionens forordning 1998/2006 EF af 15. december 2006).

Der vil endvidere gennem en ændring af bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. blive givet mulighed for, at boligorganisationerne via et skattepligtigt selskab kan udleje mindre dagligvarebutikker under markedslejen. Det vil tilsvarende være en betingelse for den nævnte udlejning, at erhvervsarealerne er beliggende i et yderområde.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget giver visse kommuner og regioner, beliggende i yderområder, en frivillig mulighed for i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap at etablere og udleje til en leje under markedslejen. Da det således helt er overladt til disse kommuner og regioner, om de vil gøre brug af de ændrede muligheder, har forslaget ikke økonomiske og administrative konsekvenser for kommuner og regioner. De økonomiske konsekvenser er forhandlet med Kommunernes Landsforening og Danske Regioner.

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

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

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Forslaget berører EU's regler om statsstøtte. Kommuners og regioners støtte i forbindelse med udlejning af mindre butikker til en leje under markedslejen skal ske under iagttagelse af EU's regler om *de minimis* støtte. Ordningen skal således ikke anmeldes til og godkendes af Kommissionen, før den iværksættes.

9. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Lovforslaget har været i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Alzheimerforeningen, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden, Copp, Danmarks

Lejerforeninger, Danmarks Restauranter & Cafeer, Dansk Detail, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Handicaporganisationer DH, Danske Regioner, Danske Slagtermestres Landsforening, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, De Samvirkende Købmænd, Det Centrale Handicapråd, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Forbrugerrådet, Dansk Revisorforening, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, HK/Handel, HORESTA, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Landbrug og Fødevarer, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Nærbutikkernes Landsforening, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Rådet for Socialt Udsatte, Ældreforum og Ældremobiliseringen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget berører EU's regler om statsstøtte	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med den foreslåede § 182 a, stk. 1, får kommunalbestyrelser og regionsråd mulighed for at etablere og udleje mindre dagligvarebutikker i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap. Udlejningen kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning til under markedslejen, at de pågældende erhvervsarealer er beliggende i et yderområde.

Med begrebet "etablering" menes tilvejebringelse af de pågældende butikslokaler gennem nybyggeri, erhvervelse af eksisterende ejendomme og/eller ombygning af/tilbygning til en eksisterende ejendom

Butikslokalerne skal endvidere være beliggende i tilknytning til ældreboligerne, dvs. i samme boligområde, hvor ældreboligerne fysisk er beliggende.

Der kan etableres erhvervslokaler i tilknytning til alle typer af ældreboliger, herunder plejeboliger, uanset om disse er ejet af almene boligorganisationer, kommuner, regioner eller private. Eksisterende plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 192 i lov om social service, er således også omfattet.

Erhvervslokalerne skal i alle tilfælde være ejet af kommunen eller regionen, som efterfølgende udlejer disse til en erhvervsdrivende.

Ved "mindre dagligvarebutik" forstås ifølge den foreslåede § 182, stk. 2, en butik, hvis areal ikke overstiger 250 m², og som udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer.

Det nævnte maksimum areal for butikkerne er inklusiv lager-og personalerum m.v.

Ved dagligvarer forstås varer, der ophører med at eksistere samtidig med brugen. For at omsætningen hovedsageligt består af dagligvarer kræves, at mere end 50 pct. af omsætningen kan henføres hertil.

Som eksempler på dagligvarer kan nævnes alle føde- og drikkevarer, rengøringsmidler samt shampoo, tandpasta, køkkenruller, aviser og blade m.v. Modsatningen hertil er udvalgsvarer som f.eks. elektronik, tøj og sko m.v. Det bemærkes dog, at udvalgsvarer godt kan sælges fra butikken, så længe omsætningen herfra udgør mindre end 50 pct. af butikkens samlede omsætning af varer.

Det er som nævnt en betingelse for at leje butikslokalerne ud til en leje under markedslejen, at erhvervslokalerne er beliggende i et yderområde.

Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over, hvilke områder der anses for yderområder, jf. de almindelige bemærkninger. Kommuner og regioner kan således etablere erhvervslokaler i tilknytning til ældreboliger i de pågældende kommuner. Derudover vil listen også omfatte et antal ikke-brofaste øer, der hører under kommuner, der ikke er optaget på listen. Sidstnævnte øer vil ligeledes være omfattet af reglerne.

Offentlig støtte omfatter ifølge EU's statsstøttere regler ikke kun direkte tilskud, men også lån på fordelagtige vilkår, eller som i dette tilfælde adgang til udlejning til under markedsprisen. Støttebeløbet vil her udgøre forskellen mellem markedslejen og den faktisk opkrævede leje. Ved udlejning under markedslejen skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet som omtalt i afsnit 3 i de almindelige bemærkninger overholde EU-Kommissionens regler om *de minimis* støtte. Ifølge disse regler kan enhver uafhængig virksomhed modtage op til ca. 1,5 mio. kr. (200.000 euro) i offentlig støtte over en periode på tre regnskabsår. *De minimis* reglerne indeholder en række formelle krav, som skal være opfyldt, for at støtten kan ydes som *de minimis* støtte. Det er bl.a. et krav, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, før støtten ydes, sikrer sig, at dagligvarebutikken, ikke har modtaget *de minimis* støtte fra andre offentlige kilder, eller anden form for støtte til samme formål, der bevirker, at det samlede støtteloft på 1,5 mio. kr. over tre år overskrides. Kommunen eller regionen skal endvidere give støttemodtageren besked om støttens størrelse, og om dens karakter af *de minimis* støtte. Endelig skal kommunen gemme oplysningerne om støtten i minimum 10 år.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2011.

