

Udkast af 16. februar 2012

Fremsat den {FREMSAT} af Carsten Hansen

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (startboliger m.v.)

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1363 af 28. december 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1 og 2*, ændres ”en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation” til: ”en almen boligorganisation, en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution”.

2. I § 2, *stk. 6, 2. pkt.*, indsættes efter ”den almene boligorganisation”: ”eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution”.

3. I § 33, *stk. 5*, indsættes efter 2. pkt. som nye punktummer:

”I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*, vælger beboerne og kommunalbestyrelsen hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Den resterende tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen vælges efter kommunalbestyrelsens beslutning af en frivillig organisation på det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse.”

4. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt. som nye punktummer:

”Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*, skal dog anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, *stk. 1*. Kommunalbestyrelsen skal godkende de anvisninger, der er nævnt i 2. pkt., i hvert enkelt tilfælde.”

5. I § 52, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ” i stk.1.” til: ” i stk. 1, 1. pkt.”

6. I § 59, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

”Reglerne i *stk. 1 og 2* finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, *stk. 1*.”

7. I § 59, stk. 8, ændres ” § 52” til: ” § 52, stk. 1, 1. pkt.”

8. Efter § 101 indsættes:

”§ 101a. Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om startboligbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller til almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen kan overføres til det følgende år. Startboligbidraget ydes til finansiering af en særlig boligsocial indsats til personer i alderen mellem 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har status som startboliger. Bortfalder et startboligbidrag, jf. stk. 2 og 3, mister boligerne samtidig deres status som startboliger.

*Stk. 2.* Startboligbidraget ydes for en periode af højst 15 år. Bidraget reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

*Stk. 3.* Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter kan helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

*Stk. 4.* Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter kan udover startboligbidraget og inden for den bevillingsramme, der er nævnt i stk. 1, give tilsagn om tilskud til finansiering af mindre ombygninger af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger. Tilskud til ombygning ydes som et engangsbeløb.”

9. I § 102 indsættes som *stk. 3*:

”*Stk. 3.* Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter nærmere regler om støtte til startboliger efter § 101 a.”

10. I § 178 a, *stk. 1*, ændres ”§ 11 a, stk. 1, 2, 4 og 5” til: ”§ 11 a, stk. 1, 2, 4, 5 og 6”.

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Ved udlejning af en startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., finder bestemmelserne i denne lovs §§ 39, 40, og kapitel 12 ikke anvendelse.”

2. I § 85, *stk. 2, 1. pkt.* indsættes efter ”en almen ungdomsbolig”: ”jf. dog stk. 3”.

3. I § 85 indsættes som *stk. 3*:

”*Stk. 3.* Udlejeren skal opsiges en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede.”

4. I § 87 indsættes som *stk. 4*:

”Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. Lov om almene boliger § 101 a, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen skal udløbe senest, når lejeren fylder 24 år. Lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Det kan dog aftales, at lejeaftalen fortsætter på uændrede vilkår, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.”

5. § 110, stk. 1, nr. 2, affattes således:

”2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. § 2 i lov om almene boliger m.v.”

### § 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2012.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Startboliger til unge
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Forslag vedrørende startboliger til unge
      - 2.1.2.1. Målgruppe og udlejning
      - 2.1.2.2. Socialpædagogisk indsats
      - 2.1.2.3. Organisation
      - 2.1.2.4. Tilvejebringelse af bygninger
      - 2.1.2.5. Støtte- og finansieringsmodel
      - 2.1.2.6. Ansøgningsproces
      - 2.1.2.7. Indberetning
      - 2.1.2.8. Kommunens rolle, herunder tilsynsforpligtelse
      - 2.1.2.9. Evaluering
    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. Indledning og baggrund

Partierne bag satspuljeaftalen for 2012 har aftalt, at der skal skabes mulighed for etablering af startboliger. Startboliger er ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte (social vicevært). Startboliger kan drives af enten boligorganisationer eller af selvejende institutioner efter almenboligloven, og frivillige organisationer kan inddrages i arbejdet omkring boligerne. Der afsættes i alt 131,2 mio.kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. En del af de unge, der står over for at bosætte sig i egen bolig, har betydelige vanskeligheder med at begå sig på boligmarkedet. De har svært ved at få fat i og fastholde en bolig, få tilværelsen i boligen til at fungere, omgås naboer m.v. Med henblik på at den unge kommer i gang med arbejde eller uddannelse samt formår at fastholde en bolig, foreslås det, at der etableres startboliger, hvor voksenstøtte er knyttet direkte til boligen og boligmiljøet, uanset om der er tale om fx individuelle boliger i en større bebyggelse eller mindre bofællesskaber. Herved ønskes det, at der

skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til udsatte unge i egen bolig. Det er desuden forventningen, at man ved etablering af startboliger kan forebygge, at den unges problemer eskaleres til skade for den unge selv og samfundet. En sådan forebyggende indsats vil således samtidig medvirke til at dæmpe presset på kommunernes sociale udgifter i forhold til den pågældende gruppe.

De eksisterende regler om alment byggeri giver mulighed for etablering af støttede ungdomsboliger. Sådanne boliger skal lejes ud til uddannelsessøgende og unge med særligt behov for en ungdomsbolig. Med *startboligen* etableres som supplement hertil en særlig ungdomsbolig, der er målrettet unge, som har behov for en støtteperson i tilknytning til boligen. Startboliger modtager offentlig støtte til brug for aflønning af støttepersonale (sociale viceværter). Det foreslås, at de derudover kan få et mindre ombygningstilskud. Bygninger kan tilvejebringes ved en udnyttelse af en række eksisterende boligtyper, herunder ungdomsboliger. Bygninger kan desuden tilvejebringes ved, at kommunen giver støttetilsagn til etablering af nye boliger ved nybyggeri, tilbygning til eksisterende byggeri, erhvervelse og efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme m.v.

## 2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Startboliger til unge

### 2.1. Startboliger til unge

#### 2.1.1. Gældende ret

Støttede ungdomsboliger opføres i dag som almene ungdomsboliger efter almenboligloven. Boligerne opføres enten som en afdeling i en almen boligorganisation eller som en selvejende institution (såkaldt selvejende almen ungdomsboliginstitution). Almene ungdomsboliger udlejes til unge uddannelsessøgende eller til andre unge med særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Det er som udgangspunkt boligorganisationen eller den selvejende almene institution, der udlejer boligerne. Der kan dog være etableret tværgående, regionale indstillingsudvalg, som varetager anvisningen. Kommunalbestyrelsen har endvidere anvisningsret til hver fjerde ledigblevne bolig. Disse boliger kan anvendes til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

Unge, der bor i en almen ungdomsbolig i kraft af at være uddannelsessøgende, opsiges i forbindelse med færdiggørelsen af studierne, mens unge, som er tildelt en ungdomsbolig på grund af "særligt behov", kan blive boende, indtil de forudsætninger, hvorunder boliger er udlejet, ikke længere er til stede.

Reglerne for almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, adskiller sig på visse punkter fra almene ungdomsboliger, der tilhører en almen boligafdeling. I en selvejende almen institution er bestyrelsen øverste myndighed, og beboerne har ikke som i almene boligorganisationer flertal. En selvejende almen institutions bestyrelse er sammensat ligeligt af repræsentanter for kommunen, lejerne og de lokale uddannelsesinstitutioner. Desuden har en selvejende almen institution ikke en dispositionsfond og arbejdskapital, og institutionen består kun af et enkelt byggeforetagende. Reglerne for finansiering, udlejning og indbetaling til Landsbyggefonden er de samme i selvejende almene institutioner som i almene boligorganisationer.

Almene ungdomsboliger kan etableres ved et kommunalt tilsagn om støtte til nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme eller ombygning eller erhvervelse med henblik på efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat der sker en tilvækst af boliger.

Almene ungdomsboliger kan endvidere etableres ved ommærkning af eksisterende almene ældreboliger eller mindre almene familieboliger.

Når almene boliger, herunder ungdomsboliger, etableres ved tilsagn om støtte, finansieres anskaffelsessummen med 14 pct. kommunal grundkapital (stående lån), 84 pct. realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Tilbagebetaling af realkreditlånet sker dels ved en indekseret beboerbetaling svarende til 2,8 pct. af byggeriets anskaffelsessum, dels ved statslig ydelsesstøtte. Desuden betaler staten et særligt ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, der lejes ud til den berettigede personkreds, for at nedbringe huslejen. Kommunen refunderer staten 20 pct. af udgifterne hertil.

Der er tidligere etableret selvejende ungdomsboliginstitutioner efter byggestøtte-, kollegiestøtte og boligbyggerilovgivningen. Driftsreglerne for sådanne boliger er fastsat med hjemmel i den tidligere boligbyggerilov. Driftsreglerne adskiller sig på en række punkter fra reglerne for almene ungdomsboliger. De vigtigste forskelle er, at den berettigede personkreds for selvejende ungdomsboliger, der har modtaget støtte før 1978, er begrænset til unge uddannelsessøgende samt at boligerne ikke bidrager til eller modtager støtte fra Landsbyggefonden.

Det er muligt at omdanne en selvejende ungdomsboliginstitution, som bliver drevet efter reglerne i den tidligere boligbyggerilov, til almene boliger under en almen boligorganisation.

Såfremt almene ungdomsboliger udlejes til unge med særligt behov for en ungdomsbolig, er bostøttefunktioner ikke indeholdt heri. Bostøtte forudsættes derimod givet til de pågældende beboere af kommunen efter lov om social service, såfremt kriterierne herfor er opfyldt. Der er dog i et vist omfang ansat beboerrådgivere i udsatte almene boligafdelinger. Der er desuden på forsøgsbasis ansat sociale viceværter i enkelte ungdomsboligbebyggelser. De nævnte ansættelser løber generelt over et begrænset antal år.

### *2.1.2. Forslag vedrørende startboliger til unge*

Regeringen ønsker at styrke indsatsen vedrørende vanskeligt stillede unges bosætning ved at etablere et målrettet boligtilbud til unge, der har behov for social støtte i tilknytning til boligen: *Startboligen*. For alle unge er det at flytte hjemmefra og etablere sig i egen bolig en omvæltning. Startboligen er en midlertidig bolig, som skal lette overgangen til at bo i egen bolig for de pågældende unge. Til startboliger er således knyttet en social vicevært, der har til opgave at støtte og rådgive beboerne og at bidrage til et godt, sundt og aktivt bomiljø. Målgruppen omfatter også unge, hvis problemer ikke er så alvorlige, at de får hjælp i form af botilbud eller lignende fra kommunen efter serviceloven. Boligerne ønskes etableret i nær sammenhæng med almene boligafdelinger eller frivillige organisationer med henblik på at udnytte styrken i fx blandede boligområder, tæt samarbejde med foreningsmiljøer m.v.

Til forskel fra tidligere ordninger med beboerrådgivere og sociale viceværter ønskes startboligordningen udformet med henblik på en stabil og langvarig indsats. De enkelte projekter skal således sikres et stabilt økonomisk grundlag, tid til at udnytte indvundne erfaringer og opbygge det rette miljø m.v.

Forslaget om etablering af startboliger indeholder følgende hovedelementer:

- Målgruppe og udlejning
- Socialpædagogisk indsats
- Organisation
- Tilvejebringelse af bygninger
- Støtte- og finansieringsmodel
- Ansøgningsproces
- Indberetning
- Kommunens rolle, herunder tilsynsforpligtelse
- Evaluering

### *2.1.2.1. Målgruppe og udlejning*

Nogle unge har svært ved at begå sig på boligmarkedet, fordi de mangler de nødvendige ressourcer. Det drejer sig både om de meget udsatte unger, som er helt uden egen bolig eller er anvist til kommunale botilbud, og om de unge i mellemgruppen ("gråzonen"), som hverken er hjemløse eller omfattet af kommunale botilbud, men som heller ikke har en stabil tilknytning til boligmarkedet, og som i et eller andet omfang mangler evnet og ressourcer til at skaffe sig og fastholde en bolig. Kuben har for det daværende velfærdsministerium undersøgt "Boligmarkedet funktionalitet fra et ungeperspektiv" (2008). Undersøgelsen viser, at der er et betydeligt behov for støttefunktioner, der er målrettet disse grupper af udsatte unge i egen bolig.

Det foreslås at skabe mulighed for etablering af startboliger, hvor unge mellem 18-24 år, der efter en individuel vurdering vurderes at have et særligt behov for støtte, kan tilbydes en bolig med en tilknyttet støttefunktion. De pågældende kan være berettiget til boligerne i kraft af tungere eller lettere problemer af kortere- eller længerevarende karakter, herunder behov for en forebyggende indsats. Det er ikke en forudsætning for anvisning, at den unges problemer er af et omfang, der kræver handleplan efter servicelovens §§ 140 og 141. Det vil ikke være muligt at etablere startboliger med henblik på unge, der har behov for en mere intensiv voksenstøtte, idet kommunen forudsættes fuldtud at løfte opgaver vedrørende denne gruppe efter serviceloven.

Der skal ved anvisningen af personer til startboligerne tages hensyn til de unges behov for den pågældende startbolig og til et velfungerede bomiljø. Det betyder, at man efter omstændighederne vil kunne prioritere at tilbyde en bolig i fx et bofællesskab til en person tilhørende målgruppen i kraft af at man forventer, at den pågældende person kan fungere heri. Det vil med andre ord ikke altid være den vanskeligst stillede unge, som får tilbudt en startbolig.

Startboliger foreslås etableret som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år. Der skal derfor ske en udslusning til mere permanente boligløsninger for beboerne.

Det foreslås, at den almene boligorganisation eller selvejende institution (bygningsejer) anviser og udlejer boligerne, men at kommunen skal godkende anvisningerne i hvert enkelt tilfælde. I praksis anbefales det, at anvisningerne sker gennem et anvisningsudvalg, hvor både udlejeren og kommunen er repræsenteret. Herved kan der etableres en smidig anvisningsprocedure. Formelt set vil kommunen dog fortsat skulle godkende hver enkelt anvisning, selvom der etableres et anvisningsudvalg.

Normalt har kommunen anvisningsret til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig til brug for løsning af unges boligsociale problemer. Det foreslås, at denne ret ikke gælder for startboliger. De pågældende boliger skal i stedet forbeholdes udlejning til startboliger.

Som følge af startboligordningens særlige sigte og profil, herunder navnlig botilbuddets midlertidige karakter, er der behov for ændring af visse af de lejeretslige regler, der gælder for beboerne, herunder med hensyn til indgåelse og opsigelse af tidsbegrænsede aftaler, regler om brugsrettens overgang til andre, råderet m.v., jf. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser vedrørende lovforslagets § 2.

### *2.1.2.2. Socialpædagogisk indsats*

Tilrettelæggelsen af det socialpædagogiske arbejde med de unge i startboliger sker med henblik på at bidrage til en god overgang til en selvstændig tilværelse og har herunder fokus på at understøtte den unges uddannelse og beskæftigelse samt øvrige relevante forhold, herunder anskaffelse af en selvstændig bolig.

Startboligordningen gør det muligt at udvikle og tilbyde lokale løsninger med en særlig profil. Etableres boligerne af en frivillig organisation med et særligt idégrundlag, vil dette grundlag naturligt afspejle sig i arbejdet omkring startboligerne. Det vil ligeledes være en perspektivrig udnyttelse af ordningen, såfremt lokale kræfter udvikler nye koncepter/profiler inden for rammerne af ordningen. Eksempelvis kan startboliger tænkes etableret i en bygning, hvor beboerne deltager i arbejdet med at vedligeholde og drive bygningen i den udstrækning, det kan indgå som en integreret del af det socialpædagogiske arbejde.

Som et led i driften er der ansat voksne støttepersoner (sociale viceværter). Startboliger kan derved bidrage til ”optræning” af de unge. De sociale viceværter skal skabe et godt og trygt miljø samt yde støtte og rådgivning til de unge. De sociale viceværter kan herunder igangsætte aktiviteter, som styrker de unges netværk og sociale kompetencer. De kan ligeledes eksempelvis støtte med lektiehjælp og lignende. Derudover kan de sociale viceværter være omdrejningspunktet for inddragelse af frivillige kræfter i startboligprojektet. Det er centralt, at boligerne bliver en del af lokalområdet, og trækker på de ressourcer, der findes her.

De sociale viceværter i startboligen er et ”foreningsdrevet supplement” til de kommunale tilbud efter serviceloven, og startboligerne ændrer ikke ved det kommunale myndigheds- og forsyningsansvar efter serviceloven.

Den del af målgruppen, der har været anbragt umiddelbart op til det fyldte 18. år, vil være omfattet af servicelovens regler om efterværn, hvorefter kommunen forud for det fyldte 18. år skal vurdere den unges fortsatte behov for støtte og tilbyde støtte i form af efterværn (fx fortsat anbringelse eller kontaktperson).

Efter de gældende regler i serviceloven, jf. §§ 140 og 141, skal kommunen i visse tilfælde udarbejde eller tilbyde at udarbejde en handleplan. Disse forpligtelser gælder uforandret for unge, der anvises en startbolig. Ved udarbejdelse af handleplanen må det tilstræbes, at der sker en koordinati-on af de sociale viceværterets indsats og den indsats, kommunen yder efter serviceloven.

### *2.1.2.3. Organisation*

Startboliger skal være forankret i foreningslivet – enten i form af almene boligorganisationer eller frivillige organisationer med et socialt sigte.

Startboliger vil således enten kunne etableres i regi af en almen boligorganisation eller med udgangspunkt i en frivillig organisation.

Lovforslaget tager udgangspunkt i, at boligerne drives med en vis økonomisk og finansieringsmæssig uafhængighed af kommunen. Der vil dog være behov for kommunal medvirken og for et forpligtende samarbejde med kommunen på en række områder, både når startboliger skal etableres og drives, jf. pkt. 2.1.2.8.

Hvis startboligerne etableres i regi af en almen boligorganisation, vil de enten udgøre en særlig afdeling i boligorganisationen eller en del af boligerne i en eksisterende afdeling. Boligorganisationen har ansvar for etablering og drift af den forudsatte bostøtte, hvilket som udgangspunkt sker ved, at den voksne støtteperson (sociale vicevært) ansættes direkte af boligorganisationen med henblik på at betjene den pågældende afdeling.

Hvis startboligerne etableres med udgangspunkt i en frivillig organisation, skal der dannes en selvejende almen ungdomsboliginstitution, der ejer og driver boligerne. Den frivillige organisation vil kunne få sæde i bestyrelsen, som derudover består af repræsentanter for kommunen og beboerne, og organisationen vil desuden kunne samarbejde med den selvejende institution på relevante områder. Den selvejende institution har ansvar for etablering og drift af den forudsatte bostøtte, hvilket som udgangspunkt sker ved, at en støtteperson ansættes i den selvejende institution. Startboligerne kan udgøre en del af boligerne eller alle boligerne i institutionen.

Uanset om der er tale om startboliger baseret på en boligorganisation eller en selvejende institution, vil der skulle tilvejebringes boliger i form af almene boliger, som kan anvendes til startboliger, hvilket forudsætter en aktiv medvirken fra kommunalbestyrelsen, jf. pkt. 2.1.2.4.

#### *2.1.2.4. Tilvejebringelse af bygninger*

Startboliger kan etableres i nyetablerede boliger, som modtager støtte efter almenboliglovens almindelige støttebestemmelser (§ 115). Der vil i så fald være tale om almene ungdomsboliger, etableret ved enten nybyggeri, på- og tilbygning til støttet byggeri eller ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Etablering af startboliger i nyetablerede boliger forudsætter, at kommunen bidrager til finansieringen i samme grad som ved andre almene boliger. Kommunen skal således bidrage med grundkapital, ligesom kommunen derudover godtgør staten 20 pct. af de løbende udgifter til ungdomsboligbidrag i almene ungdomsboliger.

Startboliger kan desuden etableres i eksisterende byggeri, herunder:

- eksisterende almene ungdomsboliger,
- eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført efter tidligere boligbyggerilove, og kollegier opført uden offentlig støtte, såfremt boligerne omdannes til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution,
- eksisterende familie- eller ældreboliger, der ommærkes til almene ungdomsboliger efter reglerne herom.

Muligheden for at omdanne selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført efter tidligere boligbyggerilove og ustøttede kollegier til en selvejende almen ungdomsboliginstitution er ny. Herved skabes der mulighed for, at frivillige organisationer kan etablere startboliger i sådanne byggerier.

Hvis startboliger etableres i eksisterende støttet byggeri, er bygningerne som udgangspunkt allerede finansieret, men kommunen vil skulle godkende anvendelsen til startboliger. Der kan dog være behov for, at eksisterende støttet byggeri ombygges, hvilket kan ske i kraft af et ombygningstilsagn efter § 115, jf. ovenstående, eller ved lettere ombygning via startboligmidlerne, jf. pkt. 2.1.2.5.

Startboliger kan – afhængigt af de lokale ønsker og startboligprojektets profil – tænkes etableret som mindre bofællesskaber eller som separate boliger, der er integreret i et større byggeri. Startboliger kan desuden udgøre en del af boligerne i en afdeling eller selvejende institution. I den situation er der mulighed for, at der kan ske ændringer i hvilke konkrete boliger, der er startboliger, hvis blot der er tale om boliger i den afdeling eller selvejende institution, hvortil startboligstøtten udbetales, jf. pkt. 2.1.2.5.

#### *2.1.2.5. Støtte- og finansieringsmodel*

Startboliger er kendetegnet ved, at der er ansat personale til sociale støttefunktioner, og at aflønningen af personale sker over det løbende driftsbudget.

Med henblik på finansiering af støtte- og rådgivningsfunktionen i startboliger ydes et særligt startboligbidrag, som reguleres årligt med udviklingen i lønindeks for den private sektor. Der vil derudover kunne ydes et begrænset engangstilskud til nødvendige ombygninger i forbindelse med boligernes ibrugtagning som startboliger (startboligtilskud). Tilskuddet kan ydes til indretning af faciliteter m.v., som øger boligernes anvendelighed som startboliger, herunder til formål, som tillige kommer eventuelt øvrige beboere til gode. Såvel startboligbidrag som tilskud afholdes inden for den afsatte bevillingsramme på finansloven, jf. afsnit 3.

Tilsagn om startboligbidrag gives for en 15-årig periode.

Udbetalingen af startboligbidrag vil dog helt eller delvis bortfalde, hvis boligerne ikke længere fuldt ud opfylder betingelserne for at modtage tilskuddet, jf. pkt. 2.1.2.7.

#### *2.1.2.6. Ansøgningsproces*

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter tildeler tilskud på baggrund af en konkret behandling af ansøgninger fra den boligorganisation eller selvejende institution (evt. selvejende institution under stiftelse), som efterfølgende skal drive ordningen som tilskudsmodtager. Kommunen skal afgive indstilling vedrørende ansøgningen. Det er en forudsætning for tildeling af tilskuddet, at kommunalbestyrelsen anbefaler etableringen af startboligerne.

Midlerne tildeles med udgangspunkt i fastsatte kriterier, herunder:

- Projektets overordnede ide, koncept etc.
- Projektets organisation og forankring i eksisterende boligorganisationer eller frivillige foreninger.
- Kommunens indstilling til projektet.
- Bygningernes egnethed.
- Geografisk spredning i de støttede projekter.

Det forventes, at der vil være en vis spredning i, hvor mange startboliger pr. fuldtidsansat støtteperson, der ansøges om. En sådan spredning kan udmærket rummes inden for ordningen. Der vil dog blive fastsat en nedre grænse for antallet af startboliger pr. fuldtidsansat støtteperson, idet projekter med en mere intensiv bemanning forudsættes finansieret fuldt ud af kommunen efter lov om social service.

#### *2.1.2.7. Indberetning*

Den boligorganisation eller selvejende institution, som driver startboligerne, vil have en forpligtelse til at indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis der er driftsmæssige problemer i boligerne, herunder langvarige udlejningsproblemer, eller hvis de ikke fuldt ud opfylder deres formål som forudsat. Der skal ligeledes foretages en indberetning, hvis startboligbidraget overstiger de udgifter, der afholdes til ansættelse af sociale viceværter. En lignende pligt til indberetning påhviler kommunen. For at sikre en effektiv kontrol, skal de relevante informationer fremgå af boligorganisationens eller den selvejende institutions regnskaber og kontrolleres af revisor.

En indberetning som omtalt kan føre til, at udbetaling af startboligbidraget helt eller delvis indstilles.

#### *2.1.2.8. Kommunens rolle*

Startboligordningen tager udgangspunkt i, at boligernes støttefunktion både finansieringsmæssigt og organisatorisk drives med en vis uafhængighed af kommunen. Det er dog afgørende, at der opbygges et forpligtende samarbejde mellem boligorganisationen eller den selvejende institution på den ene side, og kommunen på den anden, i forbindelse med både etablering og efterfølgende drift af startboligerne. Den årlige styringsdialog mellem kommunen og de almene boligorganisationer vil være et velegnet forum for sonderinger af muligheden for at etablere startboliger og for at følge op på allerede etablerede startboliger.

Kommunen vil skulle medvirke til at fremskaffe bygninger i form af almene boliger til brug for ordningen, enten ved nye tilsagn via almenboliglovens § 115 eller ved at godkende ommærkning eller omdannelse af eksisterende støttede boliger. Kommunen vil herigennem kunne sikre sig, at der etableres en løsning på nogle af opgaverne i kommunen vedrørende vanskeligt stillede unges bo-

sætning. Kommunen vil som nævnt også skulle afgive indstillinger vedrørende ansøgning om støtte samt evt. ophør eller justering af støtte.

Kommunen fører tilsyn med startboliger som led i dens almindelige tilsyn med almene boliger. Kommunen påser i den forbindelse, at de særlige vilkår, som er knyttet til de pågældende startboliger, herunder den sociale indsats i forhold til beboerne, overholdes.

Desuden skal kommunen godkende udlejning af boligerne, herunder evt. indgå i et anvisningsudvalg sammen med boligorganisationen eller den selvejende institution.

Kommunens forpligtelser efter serviceloven er uændrede, og kommunen skal derfor samarbejde med boligorganisationen eller den selvejende institution om støttearbejdet i forhold til de unge, som kommunen i medfør af serviceloven har forpligtelser i forhold til.

Endelig vil kommunen have en rolle i forbindelse med, at beboere efter at have boet i en periode i startboliger sluses ud i fx almindelige almene ungdoms- eller familieboliger gennem den kommunale anvisningsret.

### 2.1.2.9. Evaluering

Startboligordningen vil blive evalueret i sidste del af bevillingsperioden (2014-2015), således at evalueringen kan danne grundlag for stillingtagen til en evt. forlængelse af bevillingen. Der vil ved evalueringen blive lagt særlig vægt på indvundne erfaringer om finansiering, organisation og ansøgningsproces vedrørende startboliger. I det omfang, det er muligt relativt kort tid efter startboligernes etablering, vil det endvidere blive belyst, i hvilken grad boligerne vurderes at opfylde deres formål gennem de sociale viceværter indsats. Der forventes afsat 0,5 mio. kr. af bevillingen til evalueringen.

Der skal desuden i forbindelse med startboligbidragets ophør efter 15 år ske en stillingtagen til evt. videreførelse af allerede etablerede startboliger.

### 3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

I tabel 1 er vist fordelingen af det beløb på i alt 131,2 mio. kr., der ifølge satspuljeaftalen for 2012 er afsat til startboligordningen.

Tabel 1. Afsatte beløb til statslig støtte mv. til startboliger (2012-priser, mio. kr.)

|   | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|------|------|------|------|
| Startboliger i satspuljeaftale for 2012 | 49,2 | 39,0 | 39,0 | 4,0  |

Op til 3 pct. af bevillingen kan anvendes til administration af ordningen, herunder 2/3 til lønsum.

I det omfang Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemfører aktiviteterne direkte, afholder ministeriet udgifterne af bevillingen. Der forventes afholdt udgifter til en evaluering, jf. pkt. 2.1.2.9. Endvidere forventes der i 2012 begrænsede udgifter til tilretning af ministeriets informations- og forvaltningssystem for alment byggeri (BOSSINF-STB).

Startboligbidraget, som er en løbende støtte, der udbetales over en længere årrække på baggrund af et tilsagn om støtte, jf. pkt. 2.1.2.5, udgiftsføres i tilsagnsåret som nutidsværdien af støtten i overensstemmelse med principperne for tilsagnsbudgettering.

Det forudsættes, at den altovervejende del af startboligerne etableres i eksisterende støttet byggeri, jf. pkt. 2.1.2.4. På den baggrund skønnes det, at der kan etableres i alt godt 500 startboliger i perioden 2012-2015.

For de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, kan der forekomme meget begrænsede merudgifter til administration, jf. pkt. 4.

Samtidig må der som effekt af lovforslaget forventes kommunale mindredgifter til foranstaltninger efter serviceloven til de unge, der nu får tildelt en startbolig.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

#### 4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget skønnes at medføre en meget begrænset administrativ merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, i forbindelse med etableringen af startboligprojekterne, bl.a. ved ansøgning om støtte, jf. pkt. 2.1.2.6. Der henvises i øvrigt til pkt. 3.

Den administrative merbelastning i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skønnes at svare til det afsatte beløb hertil, jf. pkt. 3.

#### 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### 6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### 7. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### 8. Forholdet til EU-retten

Forslaget vurderes ikke at have EU-retlige konsekvenser.

#### 9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

|  | Positive konsekvenser/mindredgifter   | Negative konsekvenser/merudgifter   |
|--|---|---|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | Ingen direkte, men begrænsede afledte kommunale mindredgifter til foranstaltninger efter serviceloven | Ingen ud over de afsatte beløb  |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen   | Merbelastning i staten samt meget begrænset merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen |

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet     | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for borgerne      |       |       |

### 10. Høring

Advokatrådet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUPL – forbundet af pædagoger og klubfolk, Byggeskedefonden, Bygherreforeningen i DK, Børn & familier, Børne- og kulturchefforeningen, Børnerådet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Ungdoms Fællesråd, Dansk Flygtningehjælp, Den danske dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Frivilligrådet, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Kollegiekontorerne i Danmark, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS – landsforeningen af opholdssteder, botilbud og skolebehandlingstilbud, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for socialt udsatte, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Ungdomsboligrådet, Ungdommens Vel og Ungdomsringen.

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1 og 2

Efter gældende regler i § 2 er der hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at selvejende ungdomsboliginstitutioner og kollegier, der er opført med offentlig støtte efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning kan omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation. Omdannelsesmuligheden gælder også for kollegier, der er opført uden offentlig støtte.

Det foreslås, jf. forslaget § 1, nr. 1, at den nævnte omdannelsesmulighed også skal gælde for selvejende institutioner og kollegier, der ønsker en omdannelse til en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

De pågældende institutioner vil herefter blive omfattet af de regler, der efter lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) gælder for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, herunder bl.a. i relation til indbetaling af midler til og støtte fra Landsbyggefonden.

Desuden vil de nævnte institutioner kunne få mulighed for at udleje boligerne som startboliger og opnå startboligbidrag efter de foreslåede bestemmelser herom i dette lovforslag.

Der vil med hjemmel i den eksisterende bemyndigelse i lovens § 32 blive fastsat nærmere regler om omdannelsen. Det er således bl.a. tanken, at Landsbyggefonden skal inddrages i forbindelse med en ansøgning om omdannelse. Kommunalbestyrelsen skal godkende omdannelsen, medmindre særlige forhold taler imod, jf. de nuværende regler i bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer med tilhørende vejledning.

I lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås, at den gældende bestemmelse om overførsel af meddelte tilsagn om offentlig støtte tillige skal gælde for en selvejende ungdomsboliginstitution, der omdannes

til en selvejende almen boligorganisation. Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 3

Efter de nugældende bestemmelser for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner vælger beboerne, kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen og de lokale uddannelsesinstitutioners ledelse hver en tredjedel af medlemmerne til institutionens bestyrelse, jf. § 33, stk. 5.

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, at kommunalbestyrelsen udover de 2/3 medlemmer af bestyrelsen, som vælges af beboerne og kommunalbestyrelsen, beslutter, at den sidste 1/3 af bestyrelsens medlemmer vælges af en frivillig organisation inden for det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse, hvis institutionen indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.

Baggrunden for forslaget er, at det ønskes sikret, at bestyrelsen har den fornødne (bolig)sociale indsigt, når boligerne helt eller delvist udlejes som startboliger.

Bestemmelsen rummer mulighed for, at bestyrelsen kan bestå både af medlemmer, der vælges af en frivillig organisation inden for det sociale område og af medlemmer, der er udpeget efter indstilling fra lokale uddannelsesinstitutioner. Dette vil især være relevant i de situationer, hvor boligerne både består af almindelige ungdomsboliger og af startboliger. Har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at såvel en frivillig organisation som lokale uddannelsesinstitutioner skal være repræsenteret i bestyrelsen, har det som konsekvens, at den samlede bestyrelse herefter skal bestå af mindst 6 medlemmer.

Den frivillige organisation vil typisk kunne være en forening, der har stiftet den pågældende selvejende institution. Det er ikke efter den foreslåede bestemmelse et krav, at den frivillige organisation er lokalt funderet. Der kan også være tale om organisationer, der dækker et større geografisk område.

Som det fremgår af pkt. 2.1.2.6. i de almindelige bemærkninger, skal kommunalbestyrelsen afgive en indstilling vedrørende ansøgninger om startbidrag. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i sin indstilling tager stilling til, hvorledes bestyrelsen skal sammensættes.

Til nr. 4

Efter gældende udlejningsregler skal den almene boligorganisation eller den selvejende institution anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor, jf. § 52, stk. 1, sammenholdt med § 53 a, stk. 1.

Som konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 8, foreslås det, at boliger med status som startboliger skal anvises til unge, der har behov for en særlig bostøtte.

Målgruppen for ordningen er unge, der efter en individuel vurdering vurderes at have et særligt behov for den pågældende bolig. Det skal således på den ene side ved vurderingen sikres, at den pågældende unge har et tilstrækkeligt behov, der kan begrunde, at vedkommende tildeles en bolig, hvortil der er knyttet bostøtte i det omfang, som er forudsat for de pågældende startboliger. På den anden side skal det sikres, at den unge ikke har et så stort behov for støtte, at tilbuddet ikke yder den pågældende unge den rette støtte. Tilbuddet om bostøtte er nærmere beskrevet nedenfor under bemærkningerne til § 1, nr. 8.

Den almene boligorganisation eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution skal som hidtil stå for de konkrete anvisninger af ledige startboliger. De konkrete anvisninger skal efter forslaget godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der skal desuden ved anvisningen tages højde for de pågældende startboligers karakter og den samlede beboersammensætning i afdelingen eller den selvejende institution. Er der eksempelvis tale om et bofællesskab, tilsiger dette, at der tages særligt hensyn til beboerens evne til at fungere i et sådant. Det kan ligeledes være nødvendigt at vurdere, om ansøgeren har for vægtige problemer i forhold til, hvad den pågældende beboersammensætning kan "bære".

Da der er tale om et tidsbegrænset tilbud til den omtalte målgruppe, indgås de konkrete lejeaftaler derfor for en nærmere angivet periode, jf. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 8, og til § 2, nr. 1-4 nedenfor.

Det vil som nævnt i de almindelige bemærkninger være hensigtsmæssigt, hvis der nedsættes et anvisnings- eller visitationsudvalg bestående af repræsentanter for udlejeren, og kommunalbestyrelsen, hvor de enkelte anvisninger kan drøftes. Drøftelserne sker med udgangspunkt i de oplysninger, den unge selv har anført i sin ansøgning. Herved sikres et effektivt kommunal tilsyn med, at der kun sker udlejning til den relevante målgruppe.

Kommunalbestyrelsen skal som nævnt godkende de konkrete anvisninger. Udover de oplysninger som fremgår af den unges ansøgning, vil kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være i besiddelse af yderligere oplysninger om ansøgeren, som kommunalbestyrelsen kan inddrage, hvis det er nødvendigt for sagens behandling. Kommunalbestyrelsen har desuden mulighed for at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder, læger, hospitaler m.v., jf. § 178 a i almenboligloven. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse overholde reglerne om forudgående samtykke fra den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes overholde gældende regler i persondataloven i forbindelse med sin sagsbehandling, herunder reglerne om videregivelse af oplysninger.

Da der er tale om en afgørelse, der er omfattet af reglerne i forvaltningsloven, skal kommunalbestyrelsen tillige sikre, at reglerne i denne lov overholdes i forbindelse med kommunens sagsbehandling, herunder reglerne om begrundelse, hvis kommunalbestyrelsen afslår at godkende en anvisning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Til nr. 5

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der kan ske fælles anvisning af almene ungdomsboliger i kommunen, jf. § 52, stk. 2, sammenholdt med § 53 a, stk. 1.

Det foreslås, at den nævnte bestemmelse ikke skal gælde for så vidt angår boliger med status som startboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 5. Forslaget er en konsekvens af de særlige udlejningsregler, der skal gælde for disse boliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, og bemærkningerne hertil ovenfor.

Til nr. 6

Det foreslås, at regelen i § 59, stk. 3, sammenholdt med § 64, stk. 4, om kommunal anvisningsret ikke skal gælde for almene ungdomsboliger med status som startboliger, jf. § 1, nr. 6, i lovforslaget. Baggrunden herfor er at sikre, at de pågældende ungdomsboliger kan udlejes som startboliger.

Til nr. 7

Det foreslås, at den gældende regel i § 59, stk. 8, sammenholdt med § 64, stk. 4, hvorefter kommunalbestyrelsen efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner kan træffe beslutning om anvisning af et antal ledige ungdomsboliger til udvekslingsstudenter, ikke skal gælde for almene ungdomsboliger med status som startboliger, jf. § 1, nr. 7 i lovforslaget. Baggrunden herfor er at sikre, at de pågældende ungdomsboliger kan udlejes som startboliger.

Til nr. 8

Det foreslås i § 101 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, at ministeren for by, bolig og landdistrikter inden for en bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan give tilsagn om startboligbidrag til almene ungdomsboliger, der anvises til personer mellem 18-24 år, som har behov for bostøtte i forhold til etablering i egen bolig. Uudnyttede midler kan overføres til efterfølgende finansår.

Startboligbidraget er som nævnt i de almindelige bemærkninger et driftstilskud, som udbetales til den almene boligorganisation eller den selvejende almene ungdomsboligorganisation, hvor de pågældende boliger er beliggende. Driftstilskuddet kan således ydes både til allerede eksisterende ungdomsboliger og i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til boligernes nyetablering.

Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har efter forslaget status som startboliger.

Bortfalder startboligbidraget, mister boligerne deres status som startboliger, og der skal i givet fald ske genudlejning efter de almindelige regler, som gælder for almene ungdomsboliger, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt. i almenboligloven. Startboligbidraget bortfalder automatisk, når støtteperioden på højst 15 år udløber, jf. den foreslåede § 101 a, stk. 2. Derudover kan et bortfald også blive aktuelt, hvis boligorganisationen eller den selvejende institution beslutter at nedlægge de pågældende boliger som startboliger, eller hvis Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter beslutter, at startboligbidraget for boligerne skal bortfalde før udløbet af støtteperioden, jf. den foreslåede § 101 a, stk. 3.

I § 101 a, stk. 2, foreslås, at bidraget ydes for en periode af højst 15 år. Bidraget må ikke overstige de budgetterede udgifter til ansættelse af støttepersoner (sociale viceværter) for beboerne i et nærmere fastsat antal boliger.

Det forudsættes, at de pågældende støttepersoner ansættes af den pågældende almene boligorganisation eller af den selvejende almene ungdomsboliginstitution. Der er dog intet til hinder for, at ydelsen købes eksternt, hvis dette konkret er mere hensigtsmæssigt.

Det sociale arbejde med de unge tager sigte på at støtte og rådgive de unge, at etablere et velfungerende miljø omkring de unge og at igangsætte relevante aktiviteter blandt de unge med henblik på at bidrage til en god overgang til en selvstændig tilværelse. Indsatsen har fokus på at understøtte den unges uddannelse og beskæftigelse samt øvrige relevante forhold, herunder anskaffelse af en permanent bolig, når startboligen ikke længere står til rådighed for den pågældende. Det er således vigtigt, at der i god tid inden lejeaftalen udløber, og senest når den unge fylder 24 år, er konkrete planer for en permanent fremtidig bolig. Det sociale arbejde med de unge skal fagligt leve op til de standarder, der sædvanligvis gælder for socialt arbejde i forhold til den pågældende gruppe.

Det foreslås i § 101a, stk. 3, at ministeren for by, bolig og landdistrikter helt eller delvis kan bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke længere opfyldes. Det kan f.eks. opstå, hvis der er permanente udlejningsvanskeligheder i boligerne. Der vil i en bekendtgørelse blive pålagt såvel støttemodtageren som kommunalbestyrelsen en pligt til at indberette til ministeriet, hvis betingelserne for modtagelse af støtten ikke fuldt ud er til stede, herunder hvis startboligbidraget overstiger de udgifter, der afholdes til ansættelse af sociale viceværter. Det bemærkes, at det i hvert enkelt tilfælde vil blive vurderet konkret, om startbidraget til boligerne helt eller delvis skal bortfalde. Ministerens afgørelse træffes på baggrund af en indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Udover startboligbidraget foreslås i § 101 a, stk. 4, at ministeren for by, bolig og landdistrikter kan give tilsagn om et tilskud til finansiering af mindre ombygningsudgifter i forbindelse med boligernes udlejning som startboliger, f.eks. faciliteter til brug for den sociale vicevært.

Til nr. 9

Der foreslås i § 102, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 9, indsat en bemyndigelse for ministeren for by, bolig og landdistrikter til at fastsætte nærmere regler om tilskud til startboliger efter § 101 a.

Bemyndigelsen tænkes blandt andet udnyttet til fastsættelse af en ansøgningsprocedure og fastsættelse af kriterier for tildeling og ophør af støtte. Det vil bl.a. blive fastsat, at det er en forudsætning for at meddele tilsagn om startboligbidrag, at kommunen har anbefalet etableringen af startboligerne. Endvidere vil blive fastsat, at såvel støtteansøger som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage indberetning til ministeriet, hvis betingelserne for et tilsagn om startboligbidrag ikke opfyldes, jf. pkt. 2.1.1.6. – 2.1.1.8. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 10

Ændringen er en konsekvens af de ændringer af § 11, a, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, som blev gennemført ved § 3, nr. 1-3, i lov nr. 320 af 15. april 2011 om ændring af ferieloven, lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. og lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Den nævnte lovændring vedrører elektronisk adgang til oplysninger om bl.a. optjent feriegodtgørelse og udbetalinger af feriepenge, som er registreret i Feriekonto.

Ved ændringen sikres, at de omtalte regler også finder anvendelse ved de sager, som er nævnt i § 178 a i lov om almene boliger m.v., herunder ved kommunalbestyrelsens behandling af sager om anvisning af en bolig eller sager om godkendelse af udlejning af en bolig i henhold til boliglovgivningen.

## *Til § 2*

Til nr. 1-4

Som nævnt i de almindelige bemærkninger er startboliger et tidsbegrænset botilbud til unge mellem 18-24 år, som har behov for særlig støtte i forhold til at etablere en tilværelse i egen bolig. Når den unge ikke længere har behov for startboligen - og senest når den pågældende er fyldt 24 år - forudsættes den pågældende at bosætte sig i en bolig på almindelige vilkår. Det er en del af hensigten med den særlige bostøtte, at den unge skal hjælpes til selv at finde en almindelig bolig enten i det almene byggeri eller på det øvrige marked for lejeboliger, når vedkommende har boet i en periode i en startbolig.

Med henblik på at opnå den mest optimale udnyttelse af de startboliger, der er til rådighed, og under hensyn til lejeforholdets tidsbegrænsede karakter, foreslås, at en række bestemmelser i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) ikke skal finde anvendelse på lejeforhold vedrørende disse boliger, ligesom der foreslås indført særlige opsigelsesregler.

Det foreslås således i § 4, stk. 4, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, at reglerne i §§ 39 og 40 og kapitel 12 i almenlejeloven ikke finder anvendelse ved udlejning af en startbolig.

De fravigelser fra almenlejelovens almindelige regler, der er tale om, omfatter følgende forhold:

### *Råderetten:*

Efter gældende regler, jf. § 39, har lejeren ret til at udføre forbedringer af boligen. Den enkelte lejer finansierer selv udgiften til de nævnte forbedringer og har ved fraflytning ret til at få en kontant godtgørelse herfor fra udlejer. Den ny lejer, der flytter ind i boligen, skal betale boligafdelingens udgifter til godtgørelsen enten kontant eller ved en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Udlejer kan endvidere efter lovens § 40 tillade, at lejeren udfører visse andre arbejder end de omtalte med eller uden godtgørelse.

Når disse rettigheder som nævnt ikke skal gælde for lejere af startboliger, hænger det sammen med det ønske om at holde huslejen nede og undgå merudgifter for den efterfølgende lejer.

### *Kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre:*

Efter reglerne i kapitel 12 har lejeren under nærmere angivne betingelser ret til at fremleje boligen, jf. §§ 64 – 68 i loven.

Lejeren har endvidere ret til at bytte med lejeren af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig. Udlejeren kan dog i visse tilfælde modsætte sig bytning, jf. § 69 i loven.

Endvidere er fastsat regler om andres ret til at fortsætte lejemålet, f.eks. ved lejerenes død samt ved skilsmisse og samlivsophævelse, jf. §§ 70-77 i loven.

Det foreslås, at disse regler ikke skal gælde for startboliger. Baggrunden herfor er et ønske om, at disse boliger til stadighed er til rådighed for målgruppen.

#### *Indgåelse og opsigelse af tidsbegrænsede aftaler:*

Efter § 87, stk. 1, kan det aftales, at en lejeaftale skal være tidsbegrænset. Er en lejeaftale tidsbegrænset, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbegrænsede aftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt mellem parterne, eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeaftalen. Det fremgår endvidere af stk. 2 i bestemmelsen, at såfremt lejeren med udlejeren vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning. Endelig fremgår det af stk. 3 i bestemmelsen, at Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Det fremgår bl.a. af § 85, stk. 2, at udlejeren skal opsiges en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, hvis lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede. Der er mulighed for under særlige omstændigheder at udsætte opsigelsen efter endt uddannelse i op til et år.

Som nævnt ovenfor forudsætter den foreslåede ordning vedrørende startboliger, at udlejeren altid indgår en tidsbegrænset lejeaftale med lejeren. Desuden forudsætter den foreslåede ordning, at udlejeren i særlige tilfælde skal opsiges lejeaftalen, uanset at lejeaftalen ikke måtte være udløbet.

På denne baggrund foreslås i § 85, stk. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 3, indsat en særlig opsigelsesregel vedrørende lejeaftaler om startboliger. Regelen svarer som udgangspunkt til den gældende regel vedrørende almene ungdomsboliger, jf. § 85, stk. 2.

Efter forslaget skal udlejeren således opsiges en lejeaftale vedrørende en startbolig, hvis de forudsætninger, hvorunder den er udlejet ikke længere er til stede. Da udlejningen som nævnt sker tidsbestemt, vil denne situation kun være relevant i ganske særlige tilfælde. En opsigelse vil således kunne forekomme hvor den pågældende person ikke længere vurderes at have behov for særlig bostøtte og desuagtet ønsker at blive boende i den pågældende bolig. Men der kan også være tale om tilfælde, hvor tilbuddet om en bostøtte ikke viser sig at være relevant for den pågældende person, f.eks. på grund af manglende motivation eller misbrugsproblemer. Endelig vil en opsigelse med hjemmel i den foreslåede bestemmelse også kunne forekomme, hvis den pågældende bolig nedlægges som startbolig før udløbet af lejeaftalen, jf. bemærkningerne ovenfor til § 1, nr. 8.

Opsiges den unge, fordi det vurderes, at vedkommende ikke længere har behov for særlig bostøtte, forudsættes det som nævnt indledningsvis, at vedkommende får hjælp til selv at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår eventuelt i den samme almene boligorganisation eller selvejende institution. Er det ikke muligt, har kommunen mulighed for at hjælpe den unge med en bolig via reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59 i almenboligloven.

Hvis udlejeren opsiges lejeaftaler med beboere, der vurderes fortsat at have problemer i relation til at bo i egen bolig eller hvis tilbuddet om bostøtte som nævnt ikke viser sig at være relevant, bør kommunen i god tid forinden orienteres herom, således at kommunen kan foretage en konkret vurdering af kommunens muligheder og forpligtelser i forhold til at hjælpe den pågældende.

Det ovenfor nævnte om hjælp til at finde en anden bolig og om kommunale hjælpeforanstaltninger gælder også i situationer, hvis der sker opsigelse, fordi boligen nedlægges som startbolig inden udløbet af lejeaftalen

Udover den foreslåede regel vil de almindelige opsigelsesregler for udlejer i § 85, stk. 1, i almenlejeloven fortsat finde anvendelse for de nævnte lejeforhold. En udlejer kan herunder opsiges en lejer af en startbolig, hvis lejereren har tilsidesat god skik og orden i ejendommen. Vurderingen heraf skal ske under hensyntagen til boligernes særlige anvendelse som startboliger.

Den foreslåede ændring i lovens § 85, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, er en konsekvens af forslaget om en særlig opsigelsesregel ved lejeaftaler om startboliger, jf. bemærkningerne herom ad lovforslagets § 1, nr. 3, ovenfor.

I lovforslagets § 2, nr. 4, foreslås endelig, at reglerne i § 87, stk. 1 – 3, i den almene lejelov om tidsbestemte lejeaftaler ikke skal gælde for lejeaftaler om startboliger. I stedet foreslås fastsat en særregel for disse boliger. Det foreslås således, at udlejereren skal indgå en tidsbegrænset aftale med lejereren. Aftalen skal udløbe senest, når lejereren fylder 24 år. Det pågældende lejeforhold ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes ophør. Det er således som tidligere nævnt vigtigt, at der i god tid forinden udarbejdes en plan for en permanent bolig til den unge enten i det almene byggeri eller på det øvrige lejeboligmarked. Det kan dog ifølge forslaget aftales, at lejeforholdet fortsætter på uændrede vilkår i yderligere en periode, dog senest indtil lejereren fylder 25 år.

Udlejereren må i forbindelse med udlejningen konkret vurdere, i hvor lang tid den enkelte lejeaftale skal løbe. Det er således ikke et krav, at lejeaftalen nødvendigvis skal løbe, indtil lejereren fylder 24 år. En aftale om forlængelse af lejeaftalen vil være aktuel, hvis lejereren fortsat vurderes at have behov for bostøtte. Dette vil navnlig kunne være relevant for beboere, der endnu ikke har boet i startboligen i mindst tre år. Der skal dog uanset dette foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der bør ske en udsættelse af opsigelsen. En forlængelse af lejeaftalen skal ikke godkendes af kommunen.

Ændringerne betyder samtidig, at lejereren i lejeperioden frit kan opsiges lejeaftalen efter de almindelige regler i lovens §§ 84 og 88.

#### Til nr. 5

Efter § 110, stk. 1, i almenlejeloven gælder de ufravigelige bestemmelser i loven ikke for nærmere angivne lejemål, i det omfang andet måtte være aftalt eller må anses for indeholdt i lejeaftalen. Blandt de nævnte lejemål hører efter § 110, stk. 1, nr. 2, lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, jf. § 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v. Dvs. lejemål om boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, ældreboliginstitutioner eller lette kollektivboliginstitutioner, som omdannes til en almen boligorganisation i medfør af reglerne i § 2 i almenboligloven.

Den foreslåede ændrede affattelse af § 110, stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, er en konsekvens af forslagene i § 1, nr. 1 og 2. Forslaget indebærer således, at ovennævnte regler også vil gælde lejeaftaler om boliger i en selvejende ungdomsboliginstitution, der omdannes til en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Med den ændrede affattelse af § 110, stk. 1, nr. 2, præciseres samtidig, at reglerne vedrørende eksisterende lejemål gælder i alle tilfælde, hvor der sker omdannelse efter § 2 - dvs. også i tilfælde hvor der sker omdannelse af en selvejende ungdomsboliginstitution, ældreboliginstitution eller lette kollektivboliginstitution til en afdeling af en almen boligorganisation.

#### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2012.

