



NOTAT

Dato: 30. januar 2015
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2015-34
Sagsbeh.: EB
Dok id: 570889

Forslag
til
Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte
(Kollektive bofællesskaber)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011, lov nr. 1609 af 26. december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, *stk. 2*, ophæves 2. og 3. pkt.

2. I § 3 indsættes efter *stk. 2* som nye stykker:

”*Stk. 3*. Et individuelt bofællesskab skal bestå af mindst 5 boliger. Kommunalbestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst 3 boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet.

Stk. 4. Et kollektivt bofællesskab skal bestå af mindst 3 værelser. Herudover skal bofællesskabet indeholde et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at bofællesskabet ikke indeholder det ekstra værelse, som er nævnt i 2. pkt., hvis bofællesskabet er indrettet med køkken-alrum.”

Stk. 3 og 4 bliver herefter *stk. 5* og 6.

3. I § 51 a, *stk. 2*, ændres ”*stk. 3*” til: ”*stk. 5*”.

4. I § 51 a, *stk. 3*, ændres ”*stk. 4*” til: ”*stk. 6*”.

§ 2

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 29. oktober 2013, som ændret ved § 11 i lov nr. 552 af 2. juni 2014, § 3 i lov nr. 574 af 10. juni 2014, § 2 i lov nr. 1522 af 27. december 2014 og § 2 i lov nr. 1523 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 24 a, stk. 1, nr. 5, ændres: "bofællesskaber" til: "bofællesskaber, der består af mindst 5 personer," og "§ 3, stk. 2-4," ændres til: "§ 3, stk. 2 og 4-6,".

2. I § 24 a, stk. 1, indsættes som nyt nummer:

6) Personer, der bor i et kollektivt bofællesskab, der består af 3 eller 4 personer i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v., jf. § 24 h.

3. I § 24 b, stk. 1, 1. pkt., ændres: "§ 24 a, stk. 1." til: "§ 24, stk. 1, nr. 1-5.".

4. I § 24, b, stk. 1, nr. 2, ændres "§ 3, stk. 2-4," til: "§ 3, stk. 2 og 4-6,".

5. I § 24 b, stk. 1, nr. 3, indsættes som 2. pkt.:

"Dette gælder dog ikke for kollektive bofællesskaber i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v., der er omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 5."

6. I § 24 c, stk. 1, 1. pkt., og § 24 e, stk. 1-3, ændres: "§ 24 a" til: "§ 24 a, stk. 1, nr. 1-5,".

7. I § 24 d, stk. 1, 1. og 3. pkt., indsættes efter "§ 24, stk. 1,": "nr. 1-5,"

8. I § 24 g, stk. 3, ændres: "efter dette kapitel." til: "for personer i kollektivt bofællesskab efter § 24 a, stk. 1, nr. 1-5."

9. Efter § 24 g indsættes i kapitel 4 a:

" § 24 h. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, at det kollektive bofællesskab består af 3 eller 4 personer og er etableret i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger.

Stk. 2. Boligstøtte kan uanset stk. 1 fortsat ydes i indtil 3 måneder, såfremt antallet af beboere midlertidigt er mindre end 3 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død.

Stk. 3. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter stk. 1-2, at den fælles bolig har mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at den fælles bolig har samme antal beboelsesrum som antal beboere, hvis bofællesskabet er indrettet med køkken-alrum.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter stk. 1, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

§ 24 i. Den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen for personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 6, er den enkelte beboers faktiske boligudgift for sin andel af boligen opgjort efter § 10. Ved opgørelsen medregnes for en person boligudgiften pr. m². bruttoetageareal for 65 m². Bor en person efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, i et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, forøges det i 1. pkt. anførte areal med 20 m². Bor begge forældre i bofællesskabet, forøges arealet efter 3. pkt. hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten, jf. § 8, stk. 7.

Stk. 2. Ved beregning af den årlige boligudgift efter stk. 1 finder § 14, stk. 1, anvendelse. Bor begge forældre i bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligudgift efter 1. pkt. hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten.

Stk. 3. § 15 finder tilsvarende anvendelse for til den enkelte bofællesskabsdeltager.

§ 24 j. For personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 6, beregnes:

- 1) Boligydelse efter § 21, og
- 2) Boligsikring efter § 22, stk. 1-2 og stk. 3, nr. 1.

Stk. 2. § 23, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6.

Stk. 3. Boligstøtte til personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, udbetales som tilskud.

Stk. 4. § 33 finder tilsvarende anvendelse for personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6."

10. I § 56 a, stk. 3, ændres: § 24 a." til: "§ 24 a, stk. 1, nr. 1-5."

11. I § 56 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

"Lån ydes til en forholdsmæssig del af beboerindskuddet til de personer, der bor i kollektive bofællesskaber, der er omfattet af § 24, stk. 1, nr. 6."

12. I § 56 a, stk. 4, ændres: "§ 24 b" til: "§§ 24 b og h.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. maj 2015.

Stk. 2. § 2, nr. 5, finder ikke anvendelse for kollektive bofællesskaber i almene familieboliger efter § 3 i lov om almene boliger m.v., hvor kommunalbestyrelsen før lovens ikrafttræden har godkendt, at bofællesskabet kan bestå af 3 personer.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning og baggrund

Kommunerne står over for at skulle modtage et ekstraordinært stort antal flygtninge. Det skaber særlige udfordringer for kommunernes arbejde med at modtage og boligplacere flygtninge i 2015.

Udfordringerne består bl. a. i at finde et tilstrækkeligt antal boliger, som nyankomne flygtninge kan betale.

Udlændingestyrelsen har for nyligt udmeldt, at kommunerne forventes at skulle modtage ca. 12.000 flygtninge i 2015, hvilket er omtrent tre gange flere end tidligere udmeldt.

Regeringen og KL har på denne baggrund den 8. januar 2015 indgået en forståelse om integrationsområdet. Af forståelsen fremgår det, at regeringen og KL er enige om at iværksætte konkrete tiltag, som kan imødegå kommunernes udfordringer med navnlig at finde eller etablere boliger.

Det indgår i forståelsen, at regeringen vil søge Folketingets tilslutning til en ændring af reglerne i almenboligloven om kollektive bofællesskaber. Ændringerne skal gøre det nemmere at anvende disse bofællesskaber til boligplacering af flygtninge. Der lægges op til, at bofællesskaberne skal kunne indrettes i familieboliger, som består af 3-4 værelser eller flere, medens de efter de gældende regler som hovedregel kun kan indrettes i 6-værelses boliger, hvilket gør det vanskeligt at finde det tilstrækkelige antal boliger.

Med forslaget skabes i øvrigt bedre mulighed for at skaffe boliger i den eksisterende almene boligmasse til personer, som kun kan betale en beskedent husleje.

De nævnte ændringer i almenboligloven nødvendiggør ændringer i boligstøttelovens regler om boligstøtte til lejere i kollektive bofællesskaber. Det foreslås her, at boligsikringen for enlige i kollektive bofællesskaber i højere grad sidestilles med boligsikringen for enlige, der bor i en selvstændig bolig.

Kollektive bofællesskaber tilbyder en ramme for, at flygtninge og andre persongrupper kan dele boliger under ordnede juridiske betingelser i forhold til lejerbeskyttelse, støtte til husleje og økonomisk uafhængighed m.v.

Det indgår også i forståelsen med KL, at regeringen vil søge Folketingets tilslutning til en midlertidig ændring af planloven, hvorefter kommunerne får mulighed for at give dispensation fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan i forbindelse med midlertidig indkvartering af flygtninge. Der henvises til det af miljøministeren ... fremsatte lovforslag for så vidt angår denne del af forståelsen.

Herudover fremgår det af forståelsen, at der af den pulje, som blev afsat på finansloven for 2015 til modtagelse og integration af flygtninge i kommunerne, udmøntes 125 mio. kr. til investeringer i kommunerne, og at regeringen endvidere vil søge Folketingets tilslutning til, at der ydes et ekstraordinært integrationstilskud på 200 mio. kr. i 2015 til at håndtere det ekstraordinært høje antal flygtninge.

Endelig er der enighed mellem regeringen og KL om, at der iværksættes yderligere initiativer for at understøtte kommunernes modtagelse af flygtninge. Regeringen vil således understøtte etableringen af en boligbørs, som kan danne rammen for kontakt mellem danskere, som ønsker at udleje en bolig til nyankomne flygtninge, og kommuner, som har udfordringer med at finde egnede boliger, ligesom mulighederne for at udnytte ledige statslige bygninger til midlertidig indkvartering af flygtninge skal afdækkes.

Regeringen og KL er i øvrigt enige om, at iværksættelsen af initiativerne på den korte bane vil understøtte kommunernes modtagelse af nytillkomne flygtninge og familiesammenførte. Hertil kommer

de allerede eksisterende muligheder, som kommunerne har for at boligplacere flygtninge, herunder muligheden for at anvende den kommunale anvisningsret til almene boliger.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Kollektive bofællesskaber

2.1.1. Gældende ret

Almenboligloven indeholder en række regler om bofællesskaber. Der er bofællesskaber til personer med særlige sociale behov indrettet i familieboliger. Der er herudover individuelle og kollektive familieboligbofællesskaber, som er møntet på alle grupper af boligsøgende. Sidstnævnte bofællesskaber kan indrettes både i familie- og ældreboliger. De bofællesskaber, som dette lovforslag vedrører, er de kollektive familieboligbofællesskaber, som er møntet på alle grupper boligsøgende. Et kollektivt bofællesskab er et bofællesskab, hvor flere deles om én bolig, og hvor den enkelte beboer således ikke har sit eget køkken m.v.

Et kollektivt bofællesskab skal bestå af mindst 5 boenheder – det vil sige mindst 5 værelser. Kommunen kan dog i "ganske særlige tilfælde" godkende, at bofællesskabet kun består af mindst 3 værelser i stedet for mindst 5 værelser. Ifølge lovens forarbejder kan kommunen meddele en sådan godkendelse i situationer, hvor bygningens udformning er til hinder for, at bofællesskabet indrettes med 5 værelser, eller hvor beboersammensætningen taler for, at der skal være færre end 5 værelser. Ud over de 3, 4 eller 5 værelser skal der være et ekstra værelse, som kan bruges af lejerne til deres fælles aktiviteter.

Bofællesskaber kan etableres ved, at kommunen beslutter, at en almen familiebolig fremover skal udlejes som et kollektivt bofællesskab.

Familieboligbofællesskaber ejes altid af en almen boligorganisation, og i forbindelse med etableringen skal kommunen og boligorganisationen aftale, hvordan udlejningen skal finde sted. De almindelige regler om udlejning af almene familieboliger (reglerne om udlejning efter venteliste og efter kommunal anvisning) finder således ikke direkte anvendelse, men der er intet til hinder for, at parterne aftaler, at kommunen får anvisningsret til alle eller til en bestemt andel af de ledige boliger eller værelser i bofællesskabet.

For så vidt angår kollektive bofællesskaber er der hverken i almenboligloven eller i almenlejeloven fastsat regler om, hvorvidt hver beboer skal have sin egen lejekontrakt. Der kan herefter indgås lejekontrakt med bofællesskabet som sådant eller med hver enkelt beboer.

Det følger imidlertid af integrationslovens kapitel 3 om boligplacering, at en kommune har pligt til at anvise en nyankommen flygtning en permanent bolig snarest muligt efter, at kommunen har overtaget ansvaret for flygtningen. Kravet om en permanent bolig indebærer, at den i medfør af integrationsloven anviste bolig ikke må være tidsbegrænset, og at flygtningen skal have en selvstændig lejekontrakt, så den pågældende ikke sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer.

Når der indgås lejekontrakt med hver enkelt beboer, fordeles den samlede leje for boligen på de enkelte beboere efter værelsernes indbyrdes brugsværdi.

Der skal – som i andre almene boliger – betales beboerindskud i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakterne. Udgiften til dette indskud fordeles forholdsmæssigt på de enkelte lejere.

Reglerne om de individuelle bofællesskaber, hvor hver lejer har sin egen bolig med selvstændigt køkken m.v., ændres ikke.

Ved udlejning af almene boliger – såvel bofællesskaber som andre almene boliger - til flygtninge skal kommunen betale lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er klar til genudlejning, og indtil genudlejning sker, ligesom kommunen skal yde garanti for lejerens opfyldelse af forpligtelsen til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning. De udgifter, som kommunen måtte have som følge af denne forpligtelse, refunderes af staten.

2.1.2. Den foreslåede ordning

Kommunen har efter reglerne i integrationsloven pligt til snarest muligt efter, at ansvaret for en flygtning er overgået til den pågældende kommune, at anvise flygtningen en permanent bolig. Kommunerne har imidlertid vanskeligt ved at overholde denne forpligtelse. Dette skyldes bl.a., at en stor del af de nyankomne flygtninge er enlige, og at der ifølge kommunerne er mangel på mindre boliger, som denne flygtningegruppe kan betale. Det ville således være nærliggende her at anvende bofællesskabsreglerne for almene boliger, idet det forhold at flere deles om én bolig, gør huslejen mere overkommelig for den enkelte. Her er problemet imidlertid, at bofællesskaber i dag kun kan indrettes i meget store boliger, hvilket gør det vanskeligt for kommunerne at finde tilstrækkeligt med egnede bofællesskabsboliger. Derfor foreslås det at ændre bofællesskabsreglerne på en sådan måde, at reglerne bliver mere anvendelige, således at opgaven med at boligplacere enlige flygtninge bliver lettere for kommunerne.

Der findes imidlertid også andre grupper i det danske samfund, som har vanskeligt ved at skulle betale en husleje alene. Det gælder eksempelvis studerende og kontanthjælpsmodtagere. Disse persongrupper vil ligeledes kunne få en bolig til en overkommelig pris.

Det foreslås, at bofællesskaber fremover skal kunne indrettes i boliger, der kun består af mindst 3 værelser plus et ekstra værelse, der kan anvendes som fællesrum. Lejerne vil skulle deles om bl.a. køkkenet og fællesrummet, hvori de kan udøve forskellige fælles aktiviteter.

Hvis bofællesskabet er indrettet med køkken-alrum, er der ikke det samme behov for et ekstra værelse til lejernes fælles aktiviteter, som hvis boligens køkken er meget lille. Derfor foreslås det, at kommunen i disse tilfælde skal kunne dispensere, således at der ikke behøver at være det ekstra værelse.

Den foreslåede bestemmelse er kun en "minimumsregel" i den forstand, at der fortsat vil kunne indrettes kollektive bofællesskaber i 5 og 6 værelses boliger.

Kommunen og boligorganisationen vil som hidtil, når der oprettes et kollektivt bofællesskab, skulle aftale, hvordan udlejningen skal finde sted. De her omhandlede bofællesskaber er for alle grupper boligsøgende. Det forhold, at lejerne deles om boligen og huslejen, formodes imidlertid at indebære, at denne boform er mest relevant for boligsøgende med en begrænset betalingsevne.

Hvis der oprettes et bofællesskab bl.a. med henblik på udlejning til flygtninge, vil det være nærliggende, at kommunen og boligorganisationen aftaler, at kommunen får 100 pct. anvisningsret, således at kommunen hver gang, der sker en fraflytning, vil kunne bestemme, hvem boligorganisationen skal leje det ledige værelse ud til. Kommunens anvisning af flygtninge skal som andre anvisninger ske efter en konkret vurdering af flygtningenes behov sammenholdt med andre boligsøgendes behov. Ved den konkrete anvisning bør det først og fremmest indgå i kommunens vurdering, om der i det hele taget er tale om en person, som er egnet til at indgå i så tæt et fællesskab,

som et bofællesskab er. Denne vurdering er særligt relevant, når der f.eks. er tale om personer med traumer og psykiske lidelser. Hvis det vurderes, at den pågældende uden problemer kan indgå i et bofællesskab, bør kommunen ved den konkrete anvisning tage hensyn til køn og alder m.v. for derved at sikre, at bofællesskabet bliver så velfungerende som muligt.

Når kommunen i medfør af integrationsloves regler om boligplacering anviser en ny flygtning en permanent bolig, skal boligorganisationen indgå lejekontrakt med den enkelte lejer. Herved opnås, at boligen lever op til kravet om, at den skal være permanent, idet den enkelte lejer ikke sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre. Den enkelte lejer hæfter således kun for sin egen husleje og kan dermed holde sin økonomi adskilt fra de andre lejeres.

I den forbindelse bemærkes, at det i boligstøtteleven foreslås, at det gøres til en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter de nye regler for kollektive bofællesskaber, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 9 til § 24 h, stk. 4.

I forbindelse med indgåelsen af ovennævnte aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, vil det være nærliggende, at kommunen sørger for, at det kommer til at fremgå af aftalen, at boligorganisationen skal udfærdige individuelle lejekontrakter.

2.2. Individuel boligstøtte

2.2.1. Gældende ret

Boligsikring og boligydelse

Efter gældende regler i lov om individuel boligstøtte er det som udgangspunkt en forudsætning for opnåelse af boligstøtte, at støttemodtageren har selvstændigt køkken.

Boligsikring beregnes efter § 22 som forskellen mellem på den ene side 60 pct. af den årlige boligudgift og på den anden side 18 pct. af husstandsindkomsten over en indkomstgrænse på 141.600 kr. Er der mere end et barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen med 37.300 kr. for hvert barn ud over et barn op til og med fire børn. For husstande med to voksne husstandsmedlemmer, hvor begge er under 30 år, forøges indkomstgrænsen med 37.300 kr. for hvert barn til og med tre børn. Boligsikringsmodtageren skal dog af sin boligudgift mindst selv betale 23.900 kr. Alle de oplyste satser er for 2015.

For husstande uden børn kan boligsikring ikke overstige 15 pct. af boligudgiften. Dette gælder dog ikke, hvis et husstandsmedlem er førtidspensionist, er stærkt bevægelseshæmmet og boligen er egnet herfor, modtager døgnhjælp efter § 96 i lov om social service eller betingelserne i § 14, stk. 6, er opfyldt.

Boligyldelse, der udbetales til folkepensionister og personer, der har fået tilkendt førtidspension før 1. januar 2003, beregnes efter § 21 som forskellen mellem på den ene side 75 pct. af den årlige boligudgift med et tillæg på 6.400 kr. og på den anden side 22,5 pct. af husstandsindkomsten over en indkomstgrænse på 151.500 kr. Er der mere end et barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen med 39.900 kr. for hvert barn ud over et barn op til og med fire børn. Boligyldelsesmodtageren skal dog af sin boligudgift mindst selv betale et beløb svarende til 11. pct. af sin husstandsindkomst, dog mindst 16.000 kr. Alle de oplyste satser er for 2015.

Den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtte beregnes, kan ikke overstige 79.400 kr. for boligsikringsmodtagere og 85.000 kr. for boligydelsesmodtagere. Er der børn i husstanden forhøjes beløb med 5 pct., hvis der er 1 barn, 10 pct. hvis der to børn, 15 pct. hvis der er 3 børn og 20 pct. hvis der er 4 eller flere børn. Herudover er der særregler, hvor maksimalgrænsen forhøjes eller fraviges, f.eks. hvis nogen i husstanden er stærkt bevægelseshæmmede og boligen er egnet herfor, eller boligstøttemodtageren anvises til en ældrebolig m.v. Alle de oplyste satser er for 2015.

Den årlige boligstøtte kan ikke være større end 41.928 kr. for boligsikringsmodtagere eller 44.844 kr. for boligydelsesmodtagere. Maksimalgrænsen kan forhøjes eller fraviges, f.eks. hvis nogen i husstanden er stærkt bevægelseshæmmede og boligen er egnet herfor eller boligstøttemodtageren anvises til en ældrebolig m.v.

Det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at samtlige husstandsmedlemmer, der beboer den bolig, hvortil boligstøtte søges, har underskrevet en erklæring om, at de hæfter solidarisk for tilbagebetalingskrav.

Der kan ikke udbetales boligsikring eller boligydelse, hvis det beregnede tilskud (bagatelgrænsen) er mindre end 3.072 kr. for boligsikring og 3.288 kr. for boligydelse. De oplyste satser er for 2015.

Kollektive bofællesskaber

I kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte er der fastsat regler for kollektive bofællesskaber, hvorefter der kan ydes boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber, selv om de pågældende ikke råder over et selvstændigt køkken.

Personkredsen for de gældende kollektive bofællesskaber er

- personer, der har et socialt betinget behov for at bo i kollektivt bofællesskab,
- personer, der fyldt 55 år,
- og alle beboere i kollektive bofællesskaber etableret efter lov om almene boliger m.v. eller lov om boligbyggeri.

For sidstnævnte personkreds kan der være tale om almene familieboliger, ældreboliger eller støttede private andelsboliger.

Det er en betingelse for at få udbetalt boligstøtte, at det kollektive bofællesskab består af mindst 5 personer. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer.

Den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen for lejere, er den enkelte beboers faktiske andel af den samlede boligudgift for boligen. Den årlige boligudgift, hvoraf boligstøtte beregnes, kan ikke overstige 26.400 kr. for boligsikringsmodtageren og 28.200 kr. for boligydelsesmodtagere. De oplyste satser er for 2015.

Grænserne for boligudgiften kan forhøjes, hvis en person bor sammen med et eller flere børn. Grænserne kan endvidere forhøjes for stærkt bevægelseshæmmede og fraviges ved anvisning til en bolig i det kollektive bofællesskab og for personer, der er berettiget til støtte efter § 85 i lov om social service mv.

Boligsikring beregnes efter de almindelige regler. Dog gælder bestemmelsen om, at for husstande uden børn kan boligsikring ikke overstige 15 pct. af boligudgiften ikke, og den årlige boligsikring ikke kan være større end 13.980 kr.

Boligydelse beregnes efter de almindelige regler. Dog kan tillægget til lejen højst udgøre 1/3, af det tillæg der er fastsat i § 21, og den årlige boligydelse kan ikke være større end 14.952 kr.

Alle de oplyste satser er for 2015.

Grænserne for boligsikring og boligydelse kan forhøjes, hvis en person bor sammen med et eller flere børn. Grænserne kan endvidere forhøjes for stærkt bevægelseshæmmede og fraviges ved anvisning til det kollektive bofællesskab og for personer, der er berettiget til støtte efter § 85 i lov om social service m.v.

Husstandsindkomsten opgøres som den enkelte ansøgers (boligfællesskabsdeltagers) indkomst opgjort efter de almindelige regler. Bor en person med et eller flere børn, opgøres dog en samlet husstandsindkomst for ansøgeren og dennes børn.

Hver ansøger anses for at være en hel husstand, og der er således ikke solidarisk hæftelse mellem beboerne i det kollektive bofællesskab, og de skal derfor ikke underskrive en solidarisk hæftelseserklæring.

Ved beregningen af boligsikring og boligydelse gælder de almindelige regler for mindste egenbetaling og bagatelgrænsen.

Boligsikring og boligydelse udbetales af Udbetaling Danmark.

Lån til beboerindskud

Lån til beboerindskud kan ydes til personer, der bor i kollektive bofællesskaber, og som opfylder betingelserne i § 24 b. Lån ydes til en ligelig andel af det samlede beboerindskud til de personer i bofællesskabet, der opfylder betingelserne i § 24 a.

Lån til beboerindskud kan ydes til flygtninge. Der er for flygtninge fastsat en række særregler om lejetab og istandsættelsesgaranti i boligstøtteloven. Disse regler gælder for boliger, der ikke er omfattet af lov om almene boliger m.v. For boliger, der er omfattet af lov om almene boliger m.v., gælder de regler om lejetab og istandsættelsesgaranti, der er fastsat i lov om almene boliger m.v.

Lån til beboerindskud ydes af kommunerne.

2.2.2. Den foreslåede ordning

Som følge af den foreslåede ændring i lov om almene boliger m.v. vedrørende kollektive bofællesskaber i familieboliger, foreslås det, at der fastsættes et nyt sæt bestemmelser i lov om individuel boligstøtte for kollektive bofællesskaber i familieboliger, der består af 3 eller 4 personer. Det foreslås endvidere, at beregningen af boligstøtte i de nye kollektive bofællesskaber i højere grad skal svare til de almindelige regler for beregning af boligsikring og boligydelse.

De gældende regler for boligstøtte i kollektive bofællesskaber med krav om mindst 5 personer gælder både almene familieboliger og ældreboliger samt private lejeboliger og støttede private andelsboliger og ejerboliger. Reglerne skal derfor kunne rumme store spænd i huslejer og persongrupper.

De nye kollektive bofællesskaber på 3 eller 4 personer gælder kun for almene familieboliger, dvs. boliger der ikke er særligt indrettet til ældre eller handicappede. Desuden er personer, der har behov for særligt indrettede boliger, som f.eks. stærkt bevægelseshæmmede eller anviste til ældreboliger, ikke omfattet af lovforslaget. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for samme lempelige boligstøtteregler som for de gældende bofællesskaber, da der ikke her vil kunne være samme spænd i husleje og persongrupper.

Personer, der bor i de nye kollektive bofællesskaber kan i stedet sammenlignes med personer, der bor enkeltvis i almindelige boliger.

Det foreslås på denne baggrund, at de gældende regler for 5 personers bofællesskaber fortsætter uændret, og at der indføres nye regler for beregning af boligstøtte til kollektive bofællesskaber på 3 eller 4 personer, som i højere grad svarer til de almindelige regler for boligstøtte. Forslaget indebærer, at reglen om, at boligsikring højst kan udgøre 15 pct. af huslejen for husstande uden børn, vil gælde for de nye bofællesskaber, men at grænserne for maksimal husleje og boligstøtte ikke sættes ned.

Fælles for de to sæt regler for boligstøtte i bofællesskaber er, at der ikke bliver udbetalt boligstøtte ved lave huslejer (ca. husleje på 2.300 pr. måned og derunder) på grund af egenbetaling og bagatelgrænsen. Dette svarer også til reglerne for den almindelige boligstøtte for enlige uden børn.

Det foreslås, at der for kollektive bofællesskaber på 3-4 personer i familieboliger efter lov om almene boliger m.v. kan ydes boligstøtte, selv om de pågældende ikke råder over et selvstændigt køkken.

Det foreslås, at det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at den fælles bolig har mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at den fælles bolig har samme antal beboelsesrum som antal beboere, hvis bofællesskabet er indrettet med køkken-alrum.

Såfremt antallet af beboere midlertidigt er mindre end 3 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død, foreslås det, at boligstøtte fortsat kan ydes i indtil 3 måneder.

Den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen, foreslås at være den enkelte beboers faktiske boligudgift for sin andel af boligen. Ved opgørelsen medregnes for en person boligudgiften pr. m². bruttoetageareal for 65 m². Bor en person med et eller flere børn, forøges arealet med 20 m². Bor begge forældre i bofællesskabet, forøges arealet hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten.

Det foreslås, at der ved beregning af den årlige boligudgift anvendes de almindelige regler for beregning af boligsikring og boligydelse. Bor begge forældre i bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligudgift hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten. Dog vil særreglerne for fravigelse af maksimalgrænsen for boligudgiften ikke finde anvendelse.

I forhold til den årlige boligsikring og boligydelse foreslås, at de almindelige regler finder anvendelse, herunder også reglerne for den maksimale boligsikring og boligydelse. Dog vil særreglerne for fravigelse af maksimalgrænsen for boligsikring og boligydelse ikke finde anvendelse.

Det foreslås, at boligstøtten udbetales som tilskud, da der er tale om lejeboliger, og at den almindelige bagatelgrænse finder anvendelse.

Hver voksne beboer i det kollektive bofællesskab vil være boligstøtteansøger og dermed en selvstændig husstand og vil derfor ikke hæfte solidarisk med de andre beboere i bofællesskabet.

De nye kollektive bofællesskaber bliver omfattet af reglerne for indkomstberegning, dvs. at husstandsindkomsten opgøres som den enkelte ansøgers (boligfællesskabsdeltagers) indkomst opgjort efter de almindelige regler. Bor en person med et eller flere børn, opgøres dog en samlet husstandsindkomst for ansøgeren og dennes børn.

Det foreslås, at det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter de nye regler for kollektive bofællesskaber, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

I forhold til de eksisterende kollektive bofællesskaber foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke kan fravige, at kollektive bofællesskaber i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v. skal bestå af mindst 5 personer. Kollektive bofællesskaber på 3 eller 4 personer i medfør af § 3 i lov om almene boliger m.v. vil blive omfattet af de nye regler for kollektive bofællesskaber.

Herudover foreslås, at de nye kollektive bofællesskaber omfattes af reglerne for lån til beboerindskud for kollektive bofællesskaber, dog således at lånet ydes til en forholdsmæssig del af beboerindskuddet til de personer, der bor i de kollektive bofællesskaber. De nye kollektive bofællesskaber vil i forhold til istandsættelsesgaranti og lejetab være omfattet af reglerne i lov om almene boliger m.v.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Indledning

I afsnit 3.2 og 3.3 vurderes de økonomiske konsekvenser for det offentlige for hver af de to dele af lovforslaget, mens der i afsnit 3.4 gives en samlet vurdering samt en vurdering af de administrative konsekvenser for det offentlige.

3.2. Kollektive bofællesskaber

Med forslaget sker der en betydelig forøgelse af potentialet for at etablere kollektive bofællesskaber i den eksisterende almene boligmasse. Det forudsættes, at etablering af kollektive bofællesskaber efter den foreslåede ordning altovervejende sker i eksisterende almene familieboliger. Der vil således ikke være offentlige udgifter forbundet med etableringen.

Med meget betydelig usikkerhed skønnes der på årsbasis at blive etableret 500 værelser i kollektive bofællesskaber efter den foreslåede ordning. Heraf forudsættes 400 værelser udlejet til flygtninge. Når ledige almene boliger, herunder værelser i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning samt betaler for et evt. lejetab inden indflytning, jf. afsnit 2.1.1. Staten refunderer fuldt ud kommunens udgifter hertil efter § 62, stk. 3, i almenboligloven. Dette skønnes at medføre en årlig statslig merudgift på op til 1 mio. kr. i forbindelse med istandsættelse. Der forudsættes ikke at være nævneværdige merudgifter som følge af kommunal betaling for lejetab. Da udgiften til istandsættelse afholdes efter fraflytning, vil der gå 2-3 år, før dette niveau nås. Det bemærkes, at skønnet over forøgelsen af den statslige refusion af istandsættelsesudgifter er behæftet med stor usikkerhed, og at der er tale om et maksimumsskøn i den forstand, at nogle af de flygtninge, der nu boligplaceres i nyetablerede kollektive bofællesskaber, alternativt ville være blevet boligplaceret i "almindelige" almene boliger.

3.3. Individuel boligstøtte

Justeringerne af boligstøttere reglerne indebærer, at der vurderet for de 3-4 personer, der indgår i det enkelte bofællesskab, i de fleste tilfælde vil blive udbetalt den samme årlige boligstøtte, som var boligen lejet på almindeligt gældende vilkår som én samlet husstand. Tilsvarende hvis boligens (store) husleje blev delt ud på tre (mindre) huslejer i andre boliger. Ved meget lave husstandsindkomster svarende til f.eks. 3 unge med laveste kontanthjælp, vil der, hvis en stor bolig lejes som én husstand, i nogle tilfælde kunne udbetales en højere boligstøtte, end hvis de samme personer lejer individuelt.

Boligstøtten opgøres efter forslaget på grundlag af en fordeling af boligens samlede husleje på hver enkelt beboer efter en lejekontrakt og den enkeltes personlige indtægt. I langt de fleste tilfælde vil der oftest ikke kunne udbetales nogen boligsikring, fordi den enkeltes nettoboligudgift bliver for lav i forhold til de krav, der ligger i boligstøttere reglerne. Der vil, jf. ovenfor, heller ikke kunne forventes udbetalt boligstøtte til personerne, hvis de af egen drift bosatte sig som tre individuelle husstande til samme husleje.

Det bemærkes, at der med forslaget vil kunne være eksempler, hvor der vil blive tale om mindreudgifter. Hvis en stor 4-5 rums bolig, der går fra at være udlejet til f.eks. store børnefamilier med lave indkomster til i stedet at være et bofællesskab med 3-4 personer, så vil der kunne blive tale om mindreudgifter, da boligstøtten til børnefamilier typisk er større end til andre husstande. Der skønnes dog samlet set ikke at være tale om væsentlige mindreudgifter.

Samlet set skønnes forslaget på den baggrund ikke at have konsekvenser for udgifterne til individuel boligstøtte.

3.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

Samlet vurderes lovforslaget at medføre meget begrænsede merudgifter for staten til refusion af kommunernes udgifter som følge af garanti for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning. Herudover vurderes lovforslaget ikke at have økonomiske konsekvenser for staten.

Samlet vurderes lovforslaget ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for staten og kommunerne.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne

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

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget om kollektive bofællesskaber vil antagelig medføre en vis reduktion af antallet af ledige almene boliger med lavere lejetab for de almene boligorganisationer til følge.

5. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, alzheimerforeningen, Amnesty International, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, BL, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggeriets Evaluerings Center, Bygherreforeningen i Danmark, Børne- og Kulturchefforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Flygtningehjælp, Dansk Industri, Dansk Retspolitisk Forening, Dansk Røde Kors, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Seniorer, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ældreåd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det centrale Handicapråd, Dignity, Dokumentations- og Rådgivningscentret om Racediskrimination, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Etnisk Ung, Finansrådet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Statsforvaltningsjurister, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, KL, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Kollegiekontorerne i Danmark, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Ældresagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Retssikkerhedsfonden, Rigsrevisionen, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Socialrådgiverforeningen, Statens byggeforskningsinstitut, Statsforvaltningen, Udbetaling Danmark og UNHCR.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Merudgifter for staten på op til 1 mio. kr. om året til refusion af kommunernes udgifter som følge af garanti for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen

Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Almenboliglovens § 3, stk. 2, regulerer nu både individuelle og kollektive bofællesskaber for så vidt angår størrelsen. Der er samme krav til størrelsen – som hovedregel mindst 5 boenheder. At et bofællesskab skal bestå af mindst 5 boenheder betyder, at et individuelt bofællesskab skal omfatte mindst 5 selvstændige boliger, mens et kollektivt bofællesskab, hvor flere personer deles om én bolig, skal bestå af mindst 5 værelser. Da lovforslaget lægger op til, at der fremover skal gælde forskellige regler om størrelsen m.v., foreslås det at lade reglerne om størrelsen udgå af § 3, stk. 2, og i stedet indsætte 2 nye bestemmelser – én for individuelle bofællesskaber og én for kollektive bofællesskaber, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 2

Der foreslås ingen realitetsændringer for så vidt angår individuelle bofællesskaber, jf. den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 3. Sådanne bofællesskaber skal derfor som hovedregel fortsat bestå af mindst 5 boenheder. For klarhedens skyld foreslås dog at ændre terminologien, således at der tales om "boliger" i stedet for "boenheder", idet der med "boliger" menes selvstændige boliger med køkken. Kommunen vil fortsat i ganske særlige tilfælde kunne dispensere, således at bofællesskabet kun kommer til at bestå af 3 eller 4 boliger. Kommunen kan træffe en sådan beslutning, hvis bygningens udformning f.eks. er til hinder for, at bofællesskabet indrettes med 5 boliger, eller hvis beboersammensætningen taler for, at der skal være færre end 5 boliger for at skabe et velfungerende bofællesskab. Der er ikke krav til størrelsen af den enkelte bolig. Et individuelt bofællesskab vil typisk kunne indrettes som et opgangsfællesskab.

I Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udlejning af almene boliger m.v. fra december 1996 forudsættes det, at der til et individuelt bofællesskab er knyttet et fællesareal. Denne forudsætning fremgår ikke af loven. Det foreslås nu at præcisere, at et sådant bofællesskab foruden de mindst 5 (eller mindst 3) boliger også skal indeholde et fællesareal, som lejerne kan benytte til fælles aktiviteter. Der stilles ingen særlige krav til dette fællesareal. Hvis der er tale om et opgangsfællesskab, vil det

f.eks. kunne besluttes, at én af boligerne i opgangen indrettes til fælles brug, således at denne bolig vil kunne anvendes til fællesspisning m.v.

Når der etableres et sådant individuelt bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen aftale, hvordan udlejningen skal finde sted. Det kan herved sikres, at lejerne afhængig af de lokale forhold og under hensyntagen til det enkelte bofællesskabs egenart får mulighed for indflydelse på beboersammensætningen i bofællesskabet. Loven indeholder ingen krav til disse aftaler, men det er en forudsætning, at de ikke tilsidesætter boligsociale hensyn.

I den foreslåede bestemmelse i § 3, stk. 4, om kollektive bofællesskaber lægges der op til, at disse bofællesskaber fremover skal kunne indrettes i boliger, der består af mindst 3 værelser.

I ovennævnte vejledning uddybes reglerne om den type kollektivt bofællesskab, som er møntet på boligsøgende med særlige sociale behov, og som er reguleret i lovens § 51, stk. 2 og 3. Det fremgår heraf, at den slags bofællesskaber også skal indeholde mindst ét fællesrum. Kravet fremgår ikke af selve loven.

Det lægges til grund, at der må gælde samme krav for så vidt angår den type bofællesskab, som dette lovforslag omhandler (bofællesskaber for alle typer boligsøgende), selv om kravet heller ikke her fremgår af loven.

Det foreslås nu at præcisere, at bofællesskabet ud over de mindst 3 værelser skal bestå af et ekstra værelse. Meningen hermed er, at lejerne kan anvende det ekstra værelse som fællesrum.

Hvis boligen imidlertid er indrettet med et køkken-alrum, foreslås det, at kommunen skal kunne meddele dispensation fra kravet om det ekstra værelse, idet der ikke skønnes at være behov herfor i denne situation.

Til nr. 3 og 4

De foreslåede ændringer er konsekvenser af forslaget i § 1, nr. 2.

Til § 2

Til nr. 1

Efter den gældende regel i § 24 a, stk. 1, nr. 5, i lov om individuel boligstøtte kan der ydes boligstøtte, uanset at hver enkelt deltager ikke har selvstændigt køkken, til personer der bor i kollektivt bofællesskab etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v. eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.

Det foreslås, at boligstøtte til de kollektive bofællesskaber, der består af mindst 5 personer, kan ydes efter de hidtil gældende regler for kollektive bofællesskaber. Endvidere ændres henvisningen til § 3, stk. 2-4, i lov om almene boliger m.v. vedr. familieboliger som følge af ændringen i § 3 i lov om almene boliger m.v. i dette lovforslag. Ændringen skal ses i sammenhæng med de nye regler for kollektive bofællesskaber i familieboliger. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 9 om boligstøtte i kollektive bofællesskaber med 3 eller 4 personer.

Til nr. 2

Efter gældende regler i boligstøttelovens § 24 a, stk. 1, kan der ydes boligstøtte uanset, at der ikke er selvstændigt køkken til alle personer, der bor i kollektive bofællesskaber og har et social betinget behov, personer, der er fyldt 55 år, nærtstående til personer med særlige sociale behov eller er fyldt 55 år, og personer der bor i kollektivt bofællesskab etableret i medfør af § 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v. eller § 160 b. stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.

Det foreslås, at personkredsen, der kan modtage boligstøtte i kollektive bofællesskaber, udvides til at omfatte personer, der bor i et kollektivt bofællesskab i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v., og at der henvises til reglerne vedrørende denne type af kollektive bofællesskaber i familieboliger. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 9. Forslaget skal også ses i sammenhæng med ændringen i § 3 lov om almene boliger m.v. i dette lovforslag. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at der indsættes et nyt nr. 6 i § 24 a, stk. 1, og at de gældende regler i § 24 b ikke skal gælde for den type kollektivt bofællesskab, der er nævnt i § 24 a, stk. 1, nr. 6. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 2 og nr. 9.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringen i dette lovforslag vedrørende § 3 i lov om almene boliger m.v. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Til nr. 5

Efter gældende regler er det en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at det kollektive bofællesskab består af mindst 5 personer. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen mulighed for i ganske særlige tilfælde at godkende, at det kollektive bofællesskab består af mindst 3 personer ikke gælder for kollektive bofællesskaber i familieboliger i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen indebærer, at familieboliger efter § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v., der består af mindst 5 personer, er omfattet af gældende regler for boligstøtte i kollektive bofællesskaber, mens familieboliger efter § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger, der består af 3 eller 4 personer, bliver omfattet af de nye regler om kollektive bofællesskaber, jf. bemærkningerne til § 2, nr. 9. Der foreslås i § 3, stk. 2, en overgangsbestemmelse for de kollektive bofællesskaber i familieboliger efter § 3 i lov om almene boliger m.v., der før lovens ikrafttræden består af mindre end 5 personer, således at beboere i sådanne kollektive bofællesskaber fortsat kan få boligstøtte efter gældende regler og ikke omfattes af de nye regler. Der henvises til bemærkningerne til § 3, stk. 2.

Til nr. 6 -8

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at der indsættes et nyt nr. 6 i § 24 a, stk. 1, og at de gældende regler om boligstøtte i kollektive bofællesskaber ikke skal finde anvendelse for den type kollektivt bofællesskab, der er nævnt i nr. 6. Der henvises til bemærkningerne i nr. 2 og nr. 9.

Til nr. 9

Efter gældende regler i lov om individuel boligstøtte beregnes boligsikring efter § 22 som forskellen mellem på den ene side 60 pct. af den årlige boligudgift og på den anden side 18 pct. af husstandsindkomsten over en indkomstgrænse på 141.600 kr. Er der mere end et barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen med 37.300 kr. for hvert barn ud over et barn op til og med fire børn. For husstande med to voksne husstandsmedlemmer, hvor begge er under 30 år, forøges indkomstgrænsen med 37.300 kr. for hvert barn til og med tre børn. Boligsikringsmodtageren skal dog af sin boligudgift mindst selv betale 23.900 kr.. Alle de oplyste satser er for 2015.

For husstande uden børn kan boligsikring ikke overstige 15 pct. af boligudgiften. Dette gælder dog ikke, hvis et husstandsmedlem er førtidspensionist, er stærkt bevægelseshæmmet og boligen er egnet herfor, modtager døgnhjælp efter § 96 i lov om social service eller betingelserne i § 14, stk. 6, er opfyldt.

Boligydelse beregnes efter § 21 som forskellen mellem på den ene side 75 pct. af den årlige boligudgift med et tillæg på 6.400 kr. og på den anden side 22,5 pct. af husstandsindkomsten over en indkomstgrænse på 151.500 kr. Er der mere end et barn i husstanden, forøges indkomstgrænsen med 39.900 kr. for hvert barn ud over et barn op til og med fire børn. Boligydelsesmodtageren skal dog af sin boligudgift mindst selv betale et beløb svarende til 11. pct. af sin husstandsindkomst, dog mindst 16.000 kr.. Alle de oplyste satser er for 2015.

Den årlige boligudgift, jf. § 14, stk. 1, hvoraf boligstøtte beregnes, kan ikke overstige 79.400 kr. for boligsikringsmodtagere og 85.000 kr. for boligydelsesmodtagere. Er der børn i husstanden, forhøjes beløbet med 5 pct., hvis der er 1 barn, 10 pct. hvis der to børn, 15 pct. hvis der er 3 børn og 20 pct. hvis der er 4 eller flere børn. Herudover er der særregler, hvor grænsen forhøjes eller fraviges, f.eks. hvis nogen i husstanden er stærkt bevægelseshæmmet og boligen er egnet herfor, eller boligstøttemodtageren anvises til en ældrebolig m.v. De oplyste satser er for 2015.

Den årlige boligstøtte, jf. § 23, stk.1, kan ikke være større end 41.928 kr. for boligsikringsmodtagere eller 44.844 kr. for boligydelsesmodtagere. Grænsen kan forhøjes eller fraviges, f.eks. hvis nogen i husstanden er stærkt bevægelseshæmmet og boligen er egnet herfor eller boligstøttemodtageren anvises til en ældrebolig m.v. De oplyste satser er for 2015.

Ved husstandsindkomst for personer omfattet af kapitel 4 forstås efter § 8, stk. 7, den enkelte ansøgers (bofællesskabsdeltagers) indkomst opgjort efter stk. 1-6. Bor en person efter § 24 a, stk. 1, i et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, opgøres dog en samlet husstandsindkomst efter stk. 1-6 for ansøgeren og dennes børn. Bor begge forældre i bofællesskabet, medtages hvert barn ved opgørelsen af husstandsindkomsten hos den af forældrene, der opfylder betingelserne i § 24 a, stk. 1.

Overstiger lejen halvdelen af husstandsindkomsten, skal Udbetaling Danmark ifølge § 15 efter en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold bestemme, om boligstøtte kan ydes. Det samme gælder, hvis særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt med særligt henblik på opnåelse af boligstøtte. Udbetaling Danmark kan bestemme, at boligstøtte ydes med et nedsat beløb.

Der kan efter § 33 ikke udbetales boligsikring eller boligydelse, hvis det beregnede tilskud (bagatelgrænsen) er mindre end 3.072 kr. for boligsikring og 3.288 kr. for boligydelse. De oplyste satser er for 2015.

Det foreslås i § 24 h, stk. 1, at det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, at det kollektive bofællesskab består af 3 eller 4 personer og er etableret i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v. Dette indebærer, at det alene er kollektive bofællesskaber i familieboliger i almene boliger med 3 eller 4 personer, der omfattes af bestemmelsen. Hvis antallet af personer er 5 eller derover, vil det kollektive bofællesskab være omfattet af § 24 b, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

I § 24 h, stk. 2, foreslås, at boligstøtte fortsat kan ydes i indtil 3 måneder, såfremt antallet af beboere midlertidigt er mindre end 3 som følge af en eller flere beboeres fraflytning eller død. Bestemmelsen svarer til den bestemmelse, der gælder for kollektive bofællesskaber for 5 personer og betyder, at hvis der i en længere periode end 3 måneder er færre end 3 beboere, må kommunen foretage en konkret vurdering af, om der fortsat er tale om et kollektivt bofællesskab.

Det foreslås i § 24 h, stk. 3, at det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at den fælles bolig har mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende et kollektivt bofællesskab, hvor den fælles bolig har samme antal beboelsesrum som antal beboere, hvis bofællesskabet er indrettet med køkken-alrum.

Det foreslås, i § 24 h, stk. 4, at det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte efter stk. 1, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

I § 24 i, stk. 1, foreslås, at den boligudgift, der lægges til grund ved boligstøtteberegningen for personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 6, er den enkelte beboers faktiske boligudgift for sin andel af boligen opgjort efter de almindelige regler for fastsættelse af lejen i § 10. Ved opgørelsen medregnes for en person boligudgiften pr. m². bruttoetageareal for 65 m². Bor en person efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, i et kollektivt bofællesskab sammen med et eller flere børn, jf. § 7, stk. 2, forøges det anførte areal med 20 m². Bor begge forældre i bofællesskabet, forøges arealet hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelse af husstandsindkomsten, jf. § 8, stk. 7.

Det foreslås i § 24 i, stk. 2, at ved beregning af den årlige boligudgift, finder § 14, stk. 1, anvendelse. Bor begge forældre i bofællesskabet, forhøjes den maksimale boligudgift hos den af forældrene, hos hvem barnet er medtaget ved opgørelsen af husstandsindkomsten. Bestemmelsen indebærer, at der anvendes den almindelige maksimumgrænse for boligudgift ved beregning af boligsikring og boligydelse, og således ikke den maksimumgrænse, der anvendes for de øvrige kollektive bofællesskaber.

Det foreslås i § 24 i, stk. 3, at § 15 finder tilsvarende anvendelse for den enkelte bofællesskabsdeltager. Dette indebærer, at Udbetaling Danmark efter en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold skal vurdere for hver enkelt beboer i bofællesskaber, hvor den pågældendes lejeandel overstiger halvdelen af dennes husstandsindkomst, om boligstøtte kan ydes.

Det foreslås i § 24 j, stk. 1, at for personer omfattet af § 24 a, stk. 1, nr. 6, beregnes boligydelse efter § 21, og boligsikring efter § 22, stk. 1-2, og stk. 3, nr. 1. Dette indebærer, at de almindelige regler for beregning af boligydelse og boligstøtte og egenbetaling anvendes. Ved beregning af boligsikring gælder således, at for beboere uden hjemmeboende børn, kan boligsikringen ikke udgøre mere end 15 pct. af boligudgiften, medmindre at den pågældende er førtidspensionist. Der er alene henvist til denne undtagelse vedrørende førtidspensionister, da de andre undtagelser vedrørende stærkt bevægelseshæmmede m.v. forudsætter en anden boligtype end familieboliger i almene boliger.

Det foreslås i § 24 j, stk. 2, at § 23, stk. 1, om den årlige boligstøtte finder tilsvarende anvendelse for personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6. Dette indebærer, at de kollektive bofællesskaber i familieboliger for 3 eller 4 personer bliver omfattet af de almindelige regler for maksimumboligstøtte.

I § 24 j, stk. 3, foreslås, at boligstøtte til personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6, udbetales som tilskud. Da de nye kollektive bofællesskaber er lejeboliger, vil boligstøtten blive udbetalt som tilskud.

Det foreslås i § 24 j, stk. 4, at § 33 om bagatelgrænsen finder tilsvarende anvendelse for personer i kollektive bofællesskaber efter § 24 a, stk. 1, nr. 6.

Til nr. 10-12

Efter gældende regler i lov om individuel boligstøtte kan der ydes lån til beboerindskud til tre eller flere personer i kollektive bofællesskaber. Lån ydes til en ligelig andel af det samlede beboerindskud til de personer i bofællesskabet, der opfylder betingelserne i § 24 a. Det er en betingelse for udbetaling af lån til betaling af beboerindskud, at det kollektive bofællesskab opfylder betingelserne i § 24 b.

Det foreslås, at kollektive bofællesskaber på 3 eller 4 personer i medfør af § 3, stk. 4-6, i lov om almene boliger m.v. også omfattes af bestemmelse om lån til beboerindskud til kollektive bofællesskaber, hvis betingelserne i § 24 h er opfyldt. Det foreslås, at lånet ydes til en forholdsmæssig del af beboerinskuddet til de personer, der bor i kollektive bofællesskaber, der er omfattet af § 24, stk. 1, nr. 6. Endvidere foreslås det, at bestemmelsen konsekvensrettes som følge heraf.

Til § 3

Det foreslås i stk. 1 at lade loven træde i kraft den 1. maj 2015.

Det foreslås i stk. 2, at § 2, nr. 5, ikke finder anvendelse for kollektive bofællesskaber i almene boliger efter § 3 i lov om almene boliger m.v., hvor kommunalbestyrelsen har godkendt, at bofællesskaber kan bestå af 3 personer før lovens ikrafttræden. Det vurderes, at der vil være tale om ganske få. Bestemmelsen indebærer, at de kollektive bofællesskaber i familieboliger, hvor kommunen har godkendt, at bofællesskaber består af mindst 3 personer før lovens ikrafttræden, kan få boligstøtte efter reglerne i § 24 b-g.