



NOTAT

Dato 30. september 2019
J. nr. 2019-5128

Væsentligste lovgivning på boligministeriets ressort

Dette notat indeholder en beskrivelse af den væsentligste lovgivning inden for bolig- og byggeområdet med angivelse af love med revisionsbestemmelser m.v. samt de politiske aftaler, der er indgået de seneste år.

Som bilag til notatet vedlægges de politiske aftaler, der er indgået de seneste år.

1. Lovgivningen

1.1. Boliglovgivningen

1.1.1. Lov om almene boliger m.v. (almenboligloven)

Lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) indeholder grundlæggende regulering af offentligt støttet boligbyggeri i form af almene boliger. Almene boliger omfatter almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældre og plejeboliger.

Loven indeholder bl.a. regler om stiftelse og organisering af almene boligorganisationer, boligorganisationernes kerne- og sideaktiviteter, beboerdemokrati, udlejning, huslejeafstøtelse og vedligeholdelse af almene boliger.

Desuden indeholder loven reglerne om støtte til etablering af almene boliger samt renovering. Disse regler regulerer statens, kommunen og Landsbyggefondens rolle i forbindelse med finansiering af alment byggeri, herunder lån, ydelsesstøtte og garanti.

Almenboligloven indeholder ligeledes reglerne om ghettokriterierne og de ud-satte boligområder.

Endvidere indeholder loven reglerne om Byggeskedefondens virksomhed.

Endelig indeholder loven reglerne om tilsynet med almene boligorganisationer, herunder kommunens og ressortministeriets pligter og sanktionsmuligheder.

1.1.2. § 63 b i lov om kommunernes styrelse



Bestemmelsen fastsætter de nødvendige regler om de tre særlige ghettorepræsentanter, som følger op på indsatserne imod parallelsamfund.

Økonomi- og indenrigsministeren (nu boligministeren) udpeger med virkning for den kommunale valgperiode tre særlige uafhængige ghettorepræsentanter. Ghettorepræsentanternes opgave er ifølge loven at følge almene boligorganisationers, kommuners og statslige myndigheders indsatser rettet imod ghettoområder og udsatte boligområder, herunder indsatserne for at nedbringe antallet af sådanne boligområder og kommunernes indsatser vedrørende repatriering fra sådanne områder.

Ghettorepræsentanterne offentliggør deres skriftlige vurderinger og anbefalinger samt forslag til kommunalbestyrelserne. Ghettorepræsentanterne skal hvert kvartal afrapportere om deres virksomhed til ministeren.

1.1.3. Lov om leje (lejeloven)

Lov om leje (lejeloven) er hovedloven for udlejning af private udlejningsboliger. Anvendelsesområdet for loven er både rene beboelseslejemål samt blandede lejemål. Loven finder anvendelse ved udlejning af alle typer private lejemål, herunder enfamiliehuse, ejerlejligheder og private andelsboliger.

Lejeloven indeholder regler om indgåelse af lejeaftale, om udlejerens og lejers indbyrdes forhold, mens lejeforholdet består, og endelig regler om lejeforholdets ophør.

Loven sætter blandt andet en grænse for, hvor meget udlejerens må tage i husleje samt hvor store beløb udlejerens kan kræve betalt i form af depositum og forudbetalt leje. Der er endvidere regler om udlejerens pligt til at aflægge varme-regnskab, om vedligeholdelse af og udførelse af forbedringer i det lejede og på ejendommen, om beboerrepræsentation, om ind- og fraflytning, om opsigelse og ophævelse af lejeaftaler samt om tilbudspligt.

Ved de fleste uenigheder mellem udlejer og lejer har begge parter mulighed for at indbringe sag herom for huslejenævnet i den kommune, hvor lejemålet ligger. I de tilfælde, hvor huslejenævnet ikke har kompetence, fx i sager om opsigelse, kan sag indbringes for boligretten.

1.1.4. Lov om leje af almene boliger (almenlejeloven)

Lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) indeholder de lejeretlige regler, som gælder for leje af almene boliger. En meget stor del af reglerne svarer til reglerne i lejeloven.

Der er dog forskelle – fx indbringes tvister mellem lejeren og udlejerens for beboerklagenævnet og ikke for huslejenævnet.



Almenlejeloven skal endvidere ses i sammenhæng med lov om almene boliger m.v. (almenboligloven), som blandt andet indeholder regler om offentlig støtte til nybyggeri, beboerdemokrati og kommunalt tilsyn.

1.1.5. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven)

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) gælder for en dels vedkommende kun i de kommuner, hvor kommunen har besluttet, at reglerne skal finde anvendelse.

I kommuner, hvor lovens regler om huslejeregulering er besluttet at skulle gælde, er udgangspunktet, at lejen fastsættes omkostningsbestemt. Loven indeholder særlige regler om varsling af lejeforhøjelser og gennemførelse af forbedringer. Loven indeholder endvidere de særlige lejefastsættelsesregler, som gælder for gennemgribende moderniserede lejemål – de såkaldte § 5, stk. 2-lejemål. Endelig er der i loven regler om udlejerens pligt til at hensætte beløb på udvendige vedligeholdelseskonti.

Boligreguleringsloven indeholder endvidere en række regler af offentligretlig karakter, herunder regler om benyttelse af boliger. Disse regler, som indeholder et forbud mod uden kommunens tilladelse at nedlægge boliger, gælder i de kommuner, hvor man har besluttet, at de skal gælde, og omfatter både leje-, andels- og ejerboliger.

Endelig indeholder boligreguleringsloven regler, som gælder i alle kommuner, om nedsættelse af huslejenævn og om disses behandling af sager.

Herudover indeholder loven en regulering af Grundejernes Investeringsfond (GI). GI har blandt andet til opgave at forvalte de midler, som henstår på den såkaldte bundne vedligeholdelseskonto, ligesom fonden kan lade arbejder udføre for udlejerens regning, hvis denne ikke har udført arbejder pålagt af huslejenævnet.

1.1.6. Lov om andelsboligforeninger (andelsboligloven)

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber finder anvendelse på foreninger, der ejer eller på anden vis råder over ejendomme til helårsbeboelse med flere end to beboelseslejligheder jf. § 1 og § 1 a. Loven indeholder regler om andelsboligforeningers stiftelse og overtagelse af udlejningsejendomme, samt en række præceptive regler der regulerer overdragelsen af andelsboliger herunder maksimalprisbestemmelsen i lovens § 5. Det følger af maksimalprisbestemmelsen, at prisen på en andelsbolig ikke må overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.



1.1.7. Lov om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)

Side 4/10

Ejerlejlighedsloven indeholder de centrale regler for ejerlejlighedssystemet, herunder regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejeren og ejerforeningen. En ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. Ejeren har fuld ejendomsret over sin ejerlejlighed og fælles ejendomsret til grunden og fælles bestanddele sammen med de øvrige ejere. Loven indeholder endvidere regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder. Således kan bygninger opført efter 1. juli 1966 opdeles i ejerlejligheder. Endvidere kan tofamiliehuse, fredede bygninger og erhvervsbygninger opdeles i ejerlejligheder uanset hvornår bygningerne er opført. Herudover indeholder loven et forbud mod at opdele ældre, private udlejningsejendomme, andelsboligejendomme og landbrugsejendomme i ejerlejligheder.

Der er i medfør af loven udstedt en normalvedtægt for ejerforeninger, der indeholder bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, og revision mv. Normalvedtægten finder anvendelse for en ejerforening, medmindre denne har vedtaget og tinglyst andet.

1.1.8. Byfornyelsesloven

Byfornyelseslovens overordnede formål er at sikre gode boligsociale forhold både i byer og på landet. Til opfyldelse af dette kan kommunalbestyrelsen vælge at yde støtte til områdefornyelse, bygningsfornyelse og friarealforbedringer. Kommunalbestyrelsen har ud over disse frivillige tiltag, pligt til at træffe beslutning om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger, hvilket betyder at der nedlægges forbud mod beboelse i ejendommen, og genhuse beboerne.

På finansloven fastsættes der en statslig udgiftsramme til byfornyelse, som fordeles til de enkelte kommuner. Fordelingen sker efter en fordelingsnøgle bestående af en række objektive kriterier, bl.a. antallet af tomme boliger. Kommunen kan få statslig refusion for de kommunale udgifter til byfornyelsestiltag inden for den tildelte ramme.

Loven indeholder desuden en landsbyfornyelsesramme, der kan anvendes af 56 kommuner i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land.

1.2. Byggelovgivningen

1.2.1. Byggeloven

Byggeloven er en rammelov, der opstiller de overordnede regler for byggeri i Danmark. Formålet med byggeloven er at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges på en betryggende måde i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Byggeloven skal sikre, at bebyggelse har en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug, og regulerer bl.a. handicaptilgænge-



lighed, arkitektonisk kvalitet i byggeriet, foranstaltninger der kan øge byggeriets produktivitet, og foranstaltninger, der kan modvirke unødigt energiforbrug. Byggeloven finder anvendelse ved nybyggeri, ved væsentlige ombygninger, ved væsentlige anvendelsesændringer og andre væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse.

Byggelovens krav er udmøntet i bygningsreglementet, hvor der bl.a. stilles konkrete krav til bygningers brandsikkerhed, konstruktive forhold, energiforbrug, indeklima, vand- og afløbsinstallationer mv.

2. Love med revisionsbestemmelser m.v.

<i>Lov</i>	<i>Tema</i>	<i>Frist</i>
Lov nr. 221 af 3. marts 2015 om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning)	Revision af hele loven (mulighed for at fastsætte bestemmelser i lokalplaner om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger samt mulighed for at yde ekstra grundkøbslån, hvor grundudgifterne ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumsbeløbet) ¹	Folketingsåret 2024-25
Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, som senest ændret ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 lovgivning	Evalueringer af forlængelsen af forældelsesfristen samt den nye norm og vejledning for valuarvurderinger	1. juli 2020
Lov nr. 439 af 6. maj 2014 ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer og forskellige andre love (Energisparpakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable	Evaluering af virkningerne af lovændringen, når denne har været i kraft i 2 år	Der blev i 2017 gennemført en evaluering af tiltagene i energisparpakken, som viste at aftalt grøn byfornyelse ikke anvendes. Det vil derfor i et kommende lovforslag

¹ Det fremgår af lovforslaget, at det er ministeren for bolig og landdistrikter (nu boligminister), der skal fremsætte revisionsforslag, og at revisionen vil ske i tæt samarbejde med miljøministeren (nu erhvervsministeren).



energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse)		blive foreslået at ophæve kapitlet i byfornyelsesloven om aftalt grøn byfornyelse.
Lov nr. 663 af 8. juni 2016 om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Målretning af byfornyelsesinstrumenter til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder)	Evaluering af lovændringens virkning efter ca. 3 år	Lovændringen ændrede i de objektive kriterier, der ligger til grund for fordelingen af den statslige udgiftsramme, således at kommunerne uden for vækstområderne fik flere midler, der blev afsat 70 mio. kr. af den eksisterende ramme til områdefornyelse i 4 kategorier af byer og områder, og den statslige refusion til istandsættelse, nedrivning m.v. blev forhøjet til 70 pct. i en 3-årig periode i byer med under 5.000 indbyggere. Loven er siden 2016 ændret ganske substantielt. Bl.a. er den særlige ramme og kategorier af områdefornyelse ophævet pr. 1. januar 2018, og i 2019 er byfornyelsesrammen omlagt til en landsbyfornyelsesramme, der uddeles til 56 kommuner, og som kun kan anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Byfornyelsesprojekter med ombygning, renovering, nedrivning, og anlæg i forbindelse med områdefornyelser foregår normalt over en længere årrække. Der vurderes derfor ikke at være et grundlag for at gennemføre en evaluering af lov-



		ændringen fra 2016.	Side 7/10
--	--	---------------------	-----------

3. Politiske aftaler

3.1. Politiske aftaler på boligområdet

<i>Aftale</i>	<i>Opfølgning</i>
Aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund (2018)	Aftalen er udmøntet ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)
Aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026 (2018)	Aftalen er udmøntet ved lov nr. 1561 af 18. december 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)
Aftale om ændring af ventelistesystemet for udlejning af almene familieboliger (2019)	Aftalen er udmøntet ved ændring af udlejningsbekendtgørelsen. Ændringen trådte i kraft den 1. juli 2019.
Aftale med realkreditinstitutterne om finansiering af almene boliger (2017)	Udmøntet ved lov nr. 736 af 8. juni 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer)
Stemmeaftale om etablering af almene boliger i samarbejde med privat part med henblik på at fremme blandet boligbyggeri (2019)	Lovforslaget blev fremsat i foråret 2019, men bortfaldt på grund af folketingsvalget. Lovforslaget genfremsættes den 2. oktober 2019.
Aftale om ny lejelov (2014)	Ved forliget aftalte den daværende regering (S og RV) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten at gennemføre et samlet initiativ med det formål at forenkle og



	<p>modernisere lejelovgivningen. Af forliget fremgår, at initiativet skal gennemføres i følgende tre tempi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Konkrete lejelovsændringer2. Evaluering af nærmere bestemte forhold3. Sammenskrivning af lejelov og boligreguleringslov <p>Konkrete lejelovsændringer blev gennemført ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen). Evaluering af visse forhold blev gennemført i 2017 og viste ikke, at der var grundlag for evt. ændringer. Sammenskrivningen af lejeloven forventes at blive afsluttet i 2020.</p>
StemMEAftale om øget digital kommunikation på lejeområdet (2017)	Udmøntet ved lov nr. 1561 af 19. december 2017 om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)
Aftale om nedsættelse af ekspertgruppe som skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (2019)	En ekspertgruppe, som blev nedsat i foråret 2019, forventes at aflevere en rapport i oktober 2019, hvorefter boligministeren vil indkalde til politiske forhandlinger.
Aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger (2017)	Den politiske aftale om mere robuste andelsboliger er gennemført ved lov nr. 555 af 29. maj 2018, samt en arbejdsgruppe om penge underbordet, som afgav rapport i august 2018. Endelig er finansieringskrav til køb og stiftelse af andelsboliger gennemført ved Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 1581 af 17. 12.2018 om god skik for boligkredit.
Aftale om anmeldelsesordning til at modvirke	Boligministeren fremsætter i folketingsåret 2019/20 lovforslag med



udlejning af ubeboelige boliger (2018)	henblik på at udmønte aftalen. Side 9/10
Stemmeaftale om sammenlægning af Byggeskade-fonden og Byggeskade-fonden vedrørende Byg-ningsfornyelse, samt ophør af fremtidige sager til Byggeskade-fonden vedrørende Bygningsfornyel-se (2019)	Boligministeren fremsætter i folke-tingsåret 2019/20 lovforslag med henblik på at udmønte aftalen.
Politisk aftale om ghettorepræsentanter (2018)	Udmøntet ved lov nr. 1738 af 27. december 2018 om ændring af lov om kommunernes styrelse (Ghettorepræsentanter)

3.2. Politiske aftaler på byggeområdet

Der er ikke indgået politiske aftaler på byggeområdet inden for de seneste år, men byggeområdet har været en del af politiske aftaler på andre områder.

I maj 2019 afsatte den tidligere VLAK-regering sammen med S, DF, RV og SF 3 mio. kr. fra den grønne klimapulje til en indsats, der skal fremme klimavenligt byggeri. Formålet er at give byggeriets parter mulighed for at omsætte den nyeste viden om grønt byggeri til praksis. Det tilhørende aktstykke er netop tiltrådt af FIU, og arbejdet, der indebærer gennemførelsen af en række konkrete analyser, skal nu igangsættes.

I 2018 indgik den tidligere regering indgik aftale med DF og RV om at fremme omstillingen til en mere cirkulær økonomi. I forlængelse af regeringens Strategi for cirkulær økonomi blev partierne enige om 11 initiativer, der skal fremme en cirkulær omstilling. Det fremgik bl.a. af aftalen, at der skal udvikles en frivillig bæredygtighedsklasse i bygningsreglementet, og at der skal igangsættes analyser vedr. indlejret energi i byggematerialer. Der blev afsat 3,8 mio. kr. til udmøntningen af initiativet. Arbejdet vedr. den frivillige bæredygtighedsklasse pågår, og der er igangsat analyser vedr. bygningers samlede klimapåvirkning, herunder indlejret energi og global opvarmning, som forventes afsluttet i 2020.

Bilag

1. Aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund (2018)
2. Aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026 (2018)



- 3.** Aftale om ændring af ventelistesystemet for udlejning af almene familieboliger (2019)
- 4.** Aftale med realkreditinstitutterne om finansiering af almene boliger
- 5.** Stemmeaftale om etablering af almene boliger i samarbejde med privat part med henblik på at fremme blandet boligbyggeri (2019)
- 6.** Aftale om ny lejelov (2014)
- 7.** Stemmeaftale om øget digital kommunikation på lejeområdet (2017)
- 8.** Aftale om nedsættelse af ekspertgruppe som skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (2019)
- 9.** Aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger (2017)
- 10.** Aftale om anmeldelsesordning til at modvirke udlejning af ubeboelige boliger (2018)
- 11.** Stemmeaftale om sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, samt ophør af fremtidige sager til Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (2019)
- 12.** Politisk aftale om ghettorepræsentanter (2018)