



**Enhed**  
Almene Boliger

**Sagsbehandler**  
Elmir Tartic

**Koordineret med**

**Sagsnr.**  
2023 - 2028

**Doknr.**  
678446

**Dato**  
22-03-2023

## Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger)

### 1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til lovforslaget har været i høring i perioden den 27. februar 2023 til 17. marts 2023.

Lovforslaget har været sendt i høring hos: Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Erhvervsstyrelsen, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Institut For Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

### 2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar inden for fristen fra følgende høringsparter: Ankestyrelsen, BL - Danmark Almene Boliger, Byggeskadefonden, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Erhverv, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Digitaliseringsstyrelsen, FRI - Foreningen af Rådgivende Ingeniører, KL, Landsbyggefonden, LLO - Lejernes Landsorganisation og Rådet for Socialt Udsatte.

Alle hørings svar offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra hørings svarene.



Ankestyrelsen, Byggeskadebogen, Danske Ældreråd, Datatilsynet og FRI - Foreningen af Rådgivende Ingeniører har ingen bemærkninger til udkastet.

### 3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har givet anledning til følgende ændringer i lovforslaget i forhold til det udkast, der har været i høring:

- Der er foretaget mindre ændringer på baggrund af Digitaliseringsstyrelsen bemærkninger vedrørende principperne for digitaliseringsklar lovgivning.
- Der er udover ovenstående foretaget mindre ændringer af sproglig og lovteknisk karakter.

### 4. Bemærkninger til lovforslaget

*BL – Danmark Almene Boliger støtter lovforslaget. BL finder dog, at det er ærgerligt, at det ikke er valgt at anvende de eksisterende ordninger for boligsikring og boligydelse for at sikre en målrettet skattefinansieret inflationshjælp til både almene og private lejere. BL foreslår, at der ved det ekstraordinære midlertidige huslejetilskud ikke sker modregning i beboernes boligstøtte. BL gør også opmærksom på, at der ved den kommunale anvisning bør være en særlig opmærksomhed på det midlertidige huslejetilskud, så der ikke anvises borgere, som ikke kan betale huslejen, når tilskuddet bortfalder.*

*Danmarks Lejerforeninger støtter det overordnede formål med lovændringen, men foreslår, at forslaget skattefinansieres og at støtten målrettes til de almene beboere, der har brug for hjælp.*

Danmarks Lejerforeninger finder, at forslaget er diskriminerende dels i forhold til lejere, der bor i privat udlejningsbyggeri, som ikke er omfattet af forslaget, dels i forhold til Landsbyggefonden, idet fonden som den eneste fond i Danmark pålægges at betale for udgifter til inflationshjælp. Med forslaget sker yderligere gældsætning af Landsbyggefonden og skaber præcedens for, at regeringer fremover kan pålægge Landsbyggefonden at betale til formål, som man i dag ikke kender og som er fremmed for fondens oprindelige formål, der var nybyggeri og renoveringer.

Danmarks Lejerforeninger henviser til forslagets økonomiske konsekvenser, som indebærer, at det offentlige som følge af Landsbyggefondens tilskud vil opnå en besparelse omkring 88 mio. i boligydelse og boligsikring. Hertil kommer, at Landsbyggefonden skal administrere en ordning, som fonden ikke er vant til. Danmarks Lejerforeninger finder, at det kan undre, at regeringen og forligspartierne ikke har valgt at fordele de 350 mio. kr. ved at bruge den individuelle boligstøtte.

*Dansk Erhverv har udtrykt forståelse for, at der kan være behov for midlertidige huslejenedsættelser for mennesker, der er ramt af den høje inflation. Dansk Erhverv er samtidig overordnet set bekymret for, hvordan den konkrete udmøntning af midlerne kommer til at foregå på en hensigtsmæssig måde, der bedst muligt kommer de mest berørte beboere til gavn og ikke går til beboere, der i udgangspunktet ikke har behov for tilskuddet. Dansk Erhverv undrer sig over, at der lægges op til at huslejetilskuddet modregnes i boligstøtten.*

*Danske Advokater støtter forslaget om at målrette hjælp til lejere i almene boliger, som bor i afdelinger, hvor beboerne på grund af den høje inflation kombineret med deres økonomiske forhold må anses for at have behov for et særligt midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse. Danske Advokater mener, at det foreliggende lovforslag kan føre til overkompensation af lejere, som ikke har økonomisk trang, fordi der er tale om en generel hjælpepakke, som ydes på afdelingsniveau.*



Danske Advokater finder, at ordningen ikke skal have hjemmel i almenboliglovens § 91 a. Danske Advokater foreslår, at ministeriet genovervejer denne del af ordningen, så hjælpen tildeles efter individuelle behov i stedet for en generel vurdering på afdelingsniveau. Danske Advokater finder endvidere, at hjælpen kan karakteriseres som et indgreb som vil forøge de administrative pligter for de almene boligorganisationer, uden de berettiges til noget vederlag herfor.

*Danske Lejere* finder, at socialpolitik ikke bør finansieres af lejerens opsparede midler til udbedring og genoprettelse af almene boliger.

*Digitaliseringsstyrelsen* tager Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurdering, af at lovforslaget overholder principperne for digitaliseringsklar lovgivning til efterretning. Digitaliseringsstyrelsen finder dog, at Social-, Bolig- og Ældreministeriet bør redegøre nærmere for lovforslagets konsekvenser for princip #3 om automatisk sagsbehandling, herunder hvorvidt de forventede kriterier er objektive, og dermed muliggør automatisk sagsbehandling, princip #4 om sammenhæng på tværs, herunder hvilke specifikke allerede indberettede oplysninger, der forventes, at kunne blive genbrugt, og princip #7 om snyd og fejl, herunder om der opstår nye potentialer for snyd og fejl i henhold til de kriterier, som skal danne grundlag for udbetaling af støtte.

*KL* bemærker, at der udestår en nærmere afklaring af principperne og kriterier for udpegning af afdelinger, der kan opnå huslejenedsættelser, herunder om kommunerne skal godkende ansøgninger til Landsbyggefonden eller på anden måde indgå i processen. *KL* retter desuden opmærksomhed på det forhold, at borgere med et lille økonomisk råderum er meget sårbare overfor uforudsete ændringer i indtægter og udgifter. Det er derfor af stor betydning, at borgerne oplyses om både huslejenedsættelse, om eventuelle reguleringer i boligsikring eller -ydelse og varsles forud for ophør af det midlertidige huslejetilskud.

*Landsbyggefonden* har oplyst, at fonden vil udarbejde administrationsgrundlag for den foreslåede ordning, som vil indeholde regler om indgivelse af ansøgninger, kriterier, størrelse af tilskud, udbetaling af tilskud, bortfald, affrapportering m.v. Desuden har fonden bemærket, at rammen for udgifterne på 350 mio. kr. kan forventes at påvirke rammen for statslån tilsvarende.

*LLO – Lejerens Landsorganisation* finder, at forslaget har en prisværdig og nødvendig intention, idet mange lejere i forvejen havde et lavt rådighedsbeløb, inden inflationskrisen ramte, og høje fødevarepriser m.v. gør at lejerne står i en situation, hvor det er endnu sværere at betale huslejen. *LLO* finder dog, at hele samfundet bør bidrage til at redde de udsætningstruede lejere. Det skal ikke kun være almene lejerers opsparring, der skal bruges. En fælles finansiering vil være mere retfærdig og ville sikre, at alle borgere bidrager til dette vigtige samfundsinitiativ. Det ville endvidere gøre det muligt at inddrage de eksisterende boligstøtteordninger og få hjælpen ud hurtigere.

*Rådet for Socialt Udsatte* finder, at hjælpen kommer for langsomt. Tildelingsmetoden betyder endvidere, at velstående beboere i økonomisk udfordrede almene boligforeninger får huslejenedsættelser, mens økonomisk udfordrede beboere i mindre udfordrede boligforeninger ikke får. Det betyder, at udsatte borgere i almene boligforeninger behandles forskelligt. Ordningen vil kun omfatte almene lejemål. Det betyder, at det store antal udsatte lejere, der bor i private lejemål, mange af dem på landet, ikke får hjælp. Rådet anbefaler derfor, at man hjælper lejerne gennem en midlertidig forhøjelse af boligstøtten, som ville kunne udbetales hurtigt.

*Social-, Bolig- og Ældreministeriet* skal samlet bemærke, at lovudkastet udmønter Aftale om inflationshjælp af 10. februar 2023, hvor aftaleparterne har



besluttet at prioritere 350 mio. kr. fra Landsbyggefonden med henblik på at yde tilskud til midlertidige huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp.

Den valgte model indebærer, at der vil ske huslejenedsættelse for alle beboere i en boligafdeling. Denne måde svarer til den gældende huslejenedsættelsesordning i almenboliglovens § 91, a, stk. 2, nr. 1, hvor Landsbyggefondens støtte også kommer alle beboere i afdelingen til gode.

I stedet for en individuel vurdering af den enkelte beboers forhold, som er kendetegnende for den individuelle boligstøtte, tager man både i den gældende og i den foreslåede ordning udgangspunkt i den enkelte afdelings beboeres samlede forhold.

Hjælpen fra Landsbyggefonden supplerer den hjælp, som regeringen med de 2,4 mia.kr. har afsat i inflationshjælpsaftalen. Beboerne i den almene sektor er i højere grad sårbare over for inflationen. Det er Landsbyggefondens opgave at understøtte almene boligafdelinger, som kommer i vanskeligheder.

For så vidt angår den individuelle boligstøtte, beregnes denne på baggrund af den enkelte beboers faktiske udgifter til husleje. Det er ikke forudsat i Aftale om inflationshjælp af 10. februar 2023, at reglerne om den individuelle boligstøtte skal ændres med henblik på, at grundlaget for boligstøtteberegning bliver den faktiske (nedsatte) husleje tillagt det modtagne tilskud.

Selv om en afdelings beboere har forskellige personlige indkomster, er risikoen for en stigning af udsættelser større i almene boligafdelinger, som har mange økonomisk udsatte beboere. En udsættelse af en almen lejer typisk vil påføre boligafdelingen udgifter, som primært dækkes af afdelingens egne midler, dvs. alle lejere i afdelingen, subsidiært af boligorganisationens dispositionsfond.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder ikke, at lovudkastet er diskriminerende i forhold til private lejere eller Landsbyggefonden. For så vidt angår private lejere skal det bemærkes, at initiativer vedrørende inflationshjælp handler om forskellige typer hjælp til visse borgere, der er særligt udsat for den høje inflations negative virkninger. Der findes således initiativer rettet mod eksempelvis ældre, borgere med høje energiudgifter, børnefamilier, erhvervsdrivende m.v.

Det bemærkes, at den daværende regering i efteråret 2022 gennemførte et initiativ, hvorved der blev indført et huslejeloft, således at huslejen maksimalt kunne stige med 4 pct. Initiativet var kun målrettet private lejere. For så vidt angår Landsbyggefonden, er der tale om en fond stiftet ved lov og underlagt en detaljeret lovregulering ikke mindst i relation til spørgsmålet om prioritering af fondens midler.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal endelig bemærke, at der i lovforslaget ikke er forudsat, at kommunalbestyrelsen skal godkende ansøgninger.