

Indenrigs- og Socialministeriet
Almene boliger
J.nr. 2009-2697
pel/lni/kal/ebn/kag/aou

23. april 2009

Høringsnotat vedrørende

Forslag til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor) (L 208)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden den 3. til 17. april 2009 været i høring hos en række organisationer m.v., jf. neden for under pkt. 12. Udover nogle bemærkninger af mere teknisk karakter, som er indarbejdet i lovforslaget, er der fremsat forskellige indholdsmæssige bemærkninger, der gennemgås i det følgende.

2. Generelle bemærkninger

Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforeninger (Lejerorganisationerne) opfordrer ministeren til at udsætte lovforslaget på grund af den korte høringsfrist. Samtidig vender organisationerne sig mod den måde, som lovforslaget er blevet til på. I særlig grad beklager de, at udvalget vedr. den fremtidige styring af den almene boligsektor ikke i sin rapport nævner lejerorganisationernes indstillinger fra den nedsatte undergruppe om beboerdemokrati og organisation.

Kommentar:

Lovforslaget er resultatet af et langvarigt og omfattende udvalgsarbejde. De enkelte forslag har været drøftet og gennemarbejdet. Der er herefter indgået en boligpolitisk aftale om at gennemføre de foreslåede ændringer. På den baggrund ses der ikke at være noget grundlag for at udskyde behandlingen af lovforslaget.

For så vidt angår lejerorganisationernes deltagelse i udvalgsarbejdet fremgik det af kommissoriet for udvalget, at en række ministerier samt KL og BL skulle deltage. Herudover kunne udvalget efter behov inddrage eksterne parter. Lejerorganisationerne blev inddraget i undergruppen vedr. beboerdemokrati og organisation. En række af lejerorganisationernes forslag kunne ikke vinde tilslutning i undergruppen og derfor heller ikke i udvalget, hvorfor forslagene ikke er medtaget i udvalgsrapporten.

3. Styringsmodel

BL, KL og Byggesocietetet finder, at styringsreformen indeholder en række konstruktive forslag, der kan danne udgangspunkt for en fremadrettet dialog mellem kommuner og boligorganisationer omkring udfordringerne i de enkelte boligområder. BL har særligt opfordret til, at der i opfølgingsarbejdet på loven lægges afgørende vægt på så ubureaukratiske løsninger som muligt.

Danske Handicaporganisationer og Det centrale Handicapråd tilslutter sig ligeledes den nye styringsmodel og peger i den forbindelse på, at styringsmålsætningerne bør udmøntes i mere byggeri, der er tilgængeligt for personer med handicap.

Lejerorganisationerne finder, at den nye styringsmodel med deregulering på en række områder og øget brug af mål og aftalestyring vil indebære risiko for magtmisbrug og manglende kontrol med den almene boligsektor. Organisationerne anfører i den forbindelse, at en lang række påbudsbestemmelser fjernes med lovforslaget. Lejerorganisationerne finder endvidere, at en række af de foreslåede styringsmålsætninger er meget abstrakte i deres karakter og på en række punkter indbyrdes selvmodsigende. Endelig finder de to organisationer, at det nuværende kommunale tilsyn – bl.a. på det økonomiske område - er for lemfældigt, og foreslår derfor, at tilsynet overgår til et statsligt tilsyn med økonomisk indsigt.

Kommentar:

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at formålet med den nye styringsmodel er at styrke det fremadrettede, problemforegribende tilsyn gennem en højere grad af mål- og aftalestyring. Styringsmodellen skal gøre det muligt for kommunalbestyrelsen i højere grad at rette tilsynets ressourcer mod områder, der kræver boligpolitisk koordinering, og områder, hvor tidlige indgreb er nødvendige – dvs. føre et mere effektivt og proaktivt tilsyn. Samtidig sigter ændringerne på at afbureaukratisere og forenkle den eksisterende regelstyring, herunder bl.a. en væsentlig reduktion af dispositioner, som kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Når tilsynet med den almene boligsektor fortsat er forankret hos kommunerne hænger det sammen med, at det vurderes at være vigtigt at fastholde mulighederne for en sammenhængende lokal boligpolitik og en udnyttelse af kommunernes lokalkendskab. Det decentrale kommunale tilsyn er således et helt afgørende element i den nye styringsmodel. Det er samtidig vurderingen, at kommunernes tilsyn vil blive styrket gennem den nye styringsmodel. Forslagene om at iværksætte et arbejde med at modernisere gældende revisions- og regnskabsregler, herunder det særlige spørgeskema og styrke boligorganisationernes forvaltningsrevision (egenkontrol) vurderes at trække i samme retning.

Hensigten med de foreslåede styringsmålsætninger er at forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod bestemte sigtepunkter inden for nogle centrale områder. Målsætningerne er centrale omdrejningspunkter for den styringsdialog, som skal finde sted mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Styringsmålsætningerne kan rumme modsatrettede hensyn. Et eksempel herpå er udlejningsreglerne, hvor boligorganisationen både skal tilgodese grupper

som har vanskeligheder med at skaffe sig boliger på almindelige markedsvilkår og samtidig søge at fremme en varieret beboersammensætning. Der er ikke tale om selvmodsigende krav som anført af lejerorganisationerne, men om at boligorganisationerne skal afbalancere de forskellige hensyn i forbindelse med valg af udlejningsinstrumenter i det enkelte boligområde.

Det er forudsat, at styringsdialogen skal vedrøre både nybyggeri og drift. Krav til boligernes indretning, herunder også tilgængelighed for handicappede, vil således være en naturlig del af dialogen og vil kunne indgå som en del af grundlaget for tilsagnet om offentlig støtte til nybyggeri og ombygninger mv.

De grundlæggende regler om kommunalbestyrelsens tilsyn vil i øvrigt blive opretholdt, herunder kommunalbestyrelsens muligheder for at give påbud eller indsætte en midlertidig forretningsfører i tilfælde af, at reglerne overtrædes. Som nævnt foreslås en række kommunale godkendelser afskaffet. Det er imidlertid typisk kun godkendelsesbeføjelsen, der fjernes. Kommunalbestyrelsen vil fortsat have mulighed for at afgive påbud, hvis de pågældende regler ikke overholdes af boligorganisationen.

Det skal tilføjes, at det fortsat vil være muligt at indbringe en sag for de kommunale tilsynsmyndigheder (Statsforvaltningen), hvis en kommunalbestyrelse tilsidesætter sin pligter som tilsynsmyndighed eller i øvrigt ikke overholder regler, som gælder for dennes virksomhed, f.eks. almindelige forvaltningsretlige regler om saglighed og ligebehandling.

Det fremgår af lovforslaget, at boligorganisationen hvert år skal indsende en rapport om sin virksomhed (dokumentation) til kommunalbestyrelsen til brug for styringsdialogen. Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at det er helt afgørende for den foreslåede styringsmodel, at denne ikke fører til øget resourceanvendelse i form af 'detailstyring' eller unødigt bureaukratisering af samarbejdet mellem parterne. De nærmere dokumentationskrav vil derfor blive fastsat med udgangspunkt i drøftelser med KL og BL.

4. Udlejningsregler

4.1. Ommærkning af ældreboliger

Realkreditrådet og Realkreditforeningen (Realkreditororganisationerne) anfører, at forslaget om ommærkning af ældreboliger til familieboliger eller ungdomsboliger kan indebære en forringet pantsikkerhed for realkreditinstitutterne, og at det derfor er nødvendigt at supplere forslaget enten med en regel om, at der skal indhentes samtykke fra panthaveren, eller med en regel om, at kommunens forpligtelse ved lejeledighed opretholdes.

Kommentar

Efter de foreliggende oplysninger har de gældende regler, hvorefter kommunen ensidigt kan beslutte ommærkning af ældreboliger, ikke medført sikkerhedsmæssige problemer for panthaverne. Det er derfor vurderingen, at det forhold, at beslutningen fremover skal tages af kommunen og boligorganisationen i fællesskab, heller ikke vil medføre sådanne problemer.

Herudover vurderes det, at den kommunale garanti udgør tilstrækkelig sikkerhed for pantehaverne. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi og derefter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen.

Specielt for ældre byggerier gælder det i øvrigt, at restgælden er lav.

4.2. Lodtrækning

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark anfører, at der administrativt bør fastsættes nærmere regler om lodtrækning mellem forskellige ansøgere i forbindelse med forslaget om annoncering

Kommentar:

I forslaget § 1, nr. 57, bemyndiges ministeren til at fastsætte nærmere regler om proceduren for udlejning efter annoncering. Dette vil også omfatte lodtrækningen.

5. Beboerdemokrati og organisering

5.1. Øverste myndigheds adgang til at iværksætte arbejder og aktiviteter uden afdelingens samtykke

Bosam anfører, at forslaget, jf. lovforslagets § 1, nr. 40, om at give boligorganisationens øverste myndighed mulighed for i særlige tilfælde at iværksætte arbejder og aktiviteter mod afdelingens ønske, reelt fjerner kernen i det nære og direkte afdelingsdemokrati.

Det anføres videre, at ændringen er overflødig, da der allerede i dag kan gennemføres arbejder uden afdelingens samtykke, hvis kommunalbestyrelsen har givet pålæg om gennemførelse af arbejderne.

Videre angives en række eksempler på arbejder, som den nye regel vil give øverste myndighed mulighed for at gennemføre uden afdelingens samtykke, og det anføres, at denne mulighed vil medføre risiko for kraftige lejestigninger, uden at kvaliteten følger med op, bl.a. fordi boligorganisationen har en interesse i at gennemføre flest mulige arbejder for at indkassere byggesagshonorar og betaling for byggesagsadministration.

Kommentar:

Der kan ikke opstilles en liste over, præcis hvilke arbejder og aktiviteter den foreslåede § 37, stk. 4, giver øverste myndighed mulighed for at iværksætte uden afdelingens samtykke.

Imidlertid er det generelt en betingelse, at arbejderne eller aktiviteterne – udover at være en del af et større renoveringsarbejde, en større energibesparende foranstaltning, en boligsocial helhedsplan eller en fremtidssikring af bebyggelsen i øvrigt – er nødvendige for at gøre boligerne tidssvarende og konkurrencedygtige overfor en bred kreds af boligsøgende.

Denne betingelse indebærer i sig selv, at det ikke vil være en hverdagsbegivenhed, at øverste myndighed iværksætter arbejder og aktiviteter uden afdelingens samtykke. Det fremgår da også af bemærkningerne til bestemmelsen, at øverste myndighed skal gøre sig store anstrengelser for at tilrette planerne, så afdelingen vil kunne godkende dem, før der træffes beslutning efter den foreslåede bestemmelse.

Yderligere skal beslutninger om at bringe bestemmelsen i anvendelse indberettes til Indenrigs- og Socialministeriet med oplysning om arbejdernes art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Indberetningen sendes via den tilsynsførende kommunalbestyrelse, der således bliver bekendt med beslutningen og grundlaget for denne og kan gribe ind ved tegn på misbrug.

Endelig vil enhver lejer i afdelingen kunne anmode beboerklagenævnet om at tage stilling til beslutningens lovlighed.

Der er således opstillet betydelige barrierer mod ukritisk anvendelse af denne nye beføjelse.

5.2. Mulighed for opkrævning af løbende kontingent i boligorganisationer med medlemsindskud

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark anfører, at det bør præciseres, om almene boligorganisationer med almene boligafdelinger fremover skal kunne opkræve et løbende medlemskontingent, hvis de er organiseret med medlemsindskud, eller om der alene kan opkræves en engangsbetaling.

Kommentar:

Almene andelsboligorganisationer kan i dag opkræve et beskedent årligt kontingent for medlemskabet af boligorganisationen. Manglende betaling af kontingentet medfører sletning på medlemsfortegnelsen. I disse boligorganisationer betales kun ventelistegebyr, hvis man er aktiv boligsøgende.

I de andre organisationsformer betaler de boligsøgende et gebyr for at blive optaget på ventelisten og derefter et årligt ajourføringsgebyr, [uanset om de aktuelt søger bolig eller blot er optaget som passive på ventelisten](#).

Det årlige kontingent, der betales i andelsboligorganisationer, må sidestilles med det ajourføringsgebyr, der opkræves i de andre organisationsformer.

I boligorganisationer, som efter de nye regler organiseres med medlemsindskud, udgøres kredsen af medlemmer dels af boligorganisationens lejere, dels af enhver, der er optaget på venteliste til en bolig i den pågældende boligorganisation.

Efter Indenrigs- og Socialministeriets opfattelse vil der ikke i de nævnte organisationer være grundlag for opkrævning af et løbende kontingent, gebyr eller lignende for medlemskabet, idet medlemmerne betaler boligorganisationens

administrationsudgifter enten som et ajourføringsgebyr (medlemmer der er på venteliste til en bolig) eller som en del af den løbende leje (medlemmer der er lejere i boligorganisationen). Medlemsindskuddet er således et engangsbeløb.

5.3. Bevarelse af medlemsrettigheder i de nuværende almene andelsboligorganisationer

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark anfører, at den foreslåede definition af, hvem der kan anses som medlemmer af en boligorganisation, medfører, at der er behov for en overgangsregel, der sikrer, at nuværende medlemmer af almene andelsboligorganisationer, der hverken er lejere eller optaget på venteliste til en bolig i boligorganisationen, ikke mister deres nuværende medlemsrettigheder, herunder retten til at blive optaget på venteliste med anciennitet fra tidspunktet for indmeldelse i andelsboligorganisationen.

Kommentar:

De nærmere regler om udlejning efter ventelister er fastsat i udlejningsbekendtgørelsen, der vil blive ændret pr. 1. januar 2010 – det vil sige samtidig med lovforslagets ikrafttrædelse. I den forbindelse vil der også blive udarbejdet overgangsregler vedrørende almene andelsboligorganisationers nuværende medlemmer, der hverken er lejere i organisationens afdelinger eller aktuelt søger bolig i organisationens afdelinger.

4. Valg af vedligeholdelsesordning

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark anfører, at det bør være hjemlet direkte i loven, hvis det er meningen, at afdelingerne selv skal vælge vedligeholdelsesordning.

Kommentar:

Udlejer defineres i almenlejelovens § 3 som de almene boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner, der ejer de almene boliger, der omfattes af loven. Det vil være et brud med lovens systematik at indsætte bestemmelser i almenlejeloven om, hvilket beboerdemokratisk organ der træffer nærmere angivne beslutninger.

Reglerne om, hvilket beboerdemokratisk organ der træffer beslutning om vedligeholdelsesordningen, findes i dag i vedligeholdelsesbekendtgørelsen. Denne vil blive ændret, således at det fremover er afdelingen, der træffer beslutningen.

6. Administration, drift og sideaktiviteter

6.1. Vedligehold og råderet

BL finder, at der bør være større fleksibilitet omkring finansiering af vedligeholdelse og fornyelser for at skabe en mere fleksibel planlægning i boligafdelingerne.

Foreningen foreslår endvidere, at der bør være fuld frihed for kommunerne og boligorganisationerne til at aftale størrelsen af et forhøjet råderetsbeløb ud fra lokalkendskabet.

Kommentar:

Der ikke i lovforslaget foreslået ændringer i reglerne for finansiering af vedligeholdelsesarbejder og fornyelser. Efter de gældende regler skal boligorganisationerne henlægge beløb til vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres inden for en planlægningsperiode på mindst 10 år. Det er således et grundlæggende princip, at det er de beboere, der ”slider på byggeriet”, der også gennem de løbende henlæggelser (opsparing), skal sikre, at de nødvendige midler er til stede, når vedligeholdelsesarbejderne skal gennemføres. Hvis der åbnes for lånefinansiering af vedligeholdelsesarbejder, vil dette kunne give anledning til betydelige huslejeforhøjelser for de beboere, der (tilfældigvis) bor i boligafdelingen på det tidspunkt, hvor arbejdet skal udføres. På den baggrund er der ikke fundet grundlag for at foreslå ændringer i de gældende regler på dette område.

Når der ikke i lovforslaget er åbnet for fuld aftalefrihed mellem boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen med hensyn til råderetsbeløbet (det maksimale godtgørelsesbeløb), hænger det sammen med hensynet til en efterfølgende lejers ønske om at overtage en bolig, som vedkommende kan betale. På dette område er der ligeledes tale om en afvejning af hensyn til nuværende og kommende beboere. Set i en større sammenhæng repræsenterer denne afvejning også en balance mellem behovet for at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere på den ene side og på den anden side behovet for at sikre, at den almene boligsektor fortsat kan varetage den overordnede boligsociale opgave – nemlig at stille boliger til rådighed, som de boligsøgende kan betale.

6.2. Garanti for ustøttede arbejder

Realkreditrådet og Realkreditforeningen foreslår, at kommunerne får mulighed for at stille garanti for lån til finansiering af ustøttede forbedringsarbejder, da realkreditinstitutterne p.t. på grund af den fastsatte lånegrænse har svært ved at finansiere ustøttede forbedringer og renovering i alment byggeri.

Kommentar:

Spørgsmålet om at indføre hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan garantere for lån til ustøttede forbedringer i det almene byggeri har ikke været overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget. Det vurderes dog, at der næppe er et udbredt behov for en sådan hjemmel, da ejendomsværdien vil stige i kraft af forbedringen.

6.3 Sideaktiviteter

Byggesocietetet finder en positivliste for sideaktiviteter bureaukratisk og foreslår i stedet, at det overordnet beskrives, hvilke krav, der stilles til boligorganisationernes sideaktiviteter. For visse områders vedkommende kunne det overvejes at give mulighed for, at disse indgår i styringsdialogen mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen.

BL og Danske Handicaporganisationer finder, at det kunne være hensigtsmæssigt at åbne mulighed for flere sideaktiviteter end foreslået bl.a. med det formål at sikre et mere fleksibelt samspil mellem kommune og boligorganisation i forhold til de opgaver, der skal løses i de enkelte boligområder.

Kommentar:

I lovforslaget er lagt op til at udvide den gældende positivliste med en række nye sideaktiviteter. Når der er foreslået en fortsat stram og central styring af området via en positiv opregning af tilladte aktiviteter (positivliste), hænger det sammen med væsentlige konkurrenceretlige og skatteretlige hensyn. Udgangspunktet er, at aktiviteter, som boligorganisationerne udøver i konkurrence med private alene kan ske via et skattepligtigt selskab. Hvis der iværksættes sideaktiviteter i strid hermed, vil dette kunne få som konsekvens, at hele boligorganisationen mister sin skattefritagelse, jf. bemærkningerne til § 5 i lovforslaget.

Derudover er det i loven et grundlæggende krav, at boligorganisationernes sideaktiviteter skal have en naturlig sammenhæng med boligorganisationernes hovedformål (kernevirksomhed). Dette sætter ligeledes nogle væsentlige begrænsninger for, hvilke sideaktiviteter, der vil kunne medtages på en positivliste, også selvom disse aktiviteter kunne udføres gennem et skattepligtigt selskab. Som eksempel herpå kan nævnes hjemmeserviceydelse til beboerne.

Spørgsmålet om sideaktiviteter er et oplagt emne for styringsdialogen, idet en række aktiviteter på positivlisten kræver kommunalbestyrelsen forudgående godkendelse. En dialog om de pågældende aktiviteter vil endvidere kunne bidrage til en smidig og effektiv godkendelsesprocedure.

7. Egenkapital

Realkreditororganisationerne finder, at den bredere formulering af dispositionsfondens anvendelsesområde giver anledning til bekymring, idet der til enhver tid bør være midler til dækning af kapitaltilførsel og til lejetab.

Kommentar:

Den ændrede formulering af dispositionsfondens anvendelsesområde ændrer ikke grundlæggende ved det, som fondens kan anvendes til. Det er fortsat obligatorisk at dække lejetab. Herudover skal fonden anvendes til fysisk, økonomisk og social opretning. Som sådan bliver anvendelsen mere fleksibel og reglerne vil inden for de nævnte rammer være bedre egnet til at møde nye krav og behov. Der ses således ikke at være anledning til bekymring.

8. Forhold vedr. byggeri

Byggesocietetet finder ikke bevillingen til forsøgsbyggeri tilstrækkelig set i lyset af behovet for udvikling af især energirigtigt byggeri.

Danske Handicaporganisationer ønsker at understrege, at bevillingen også bør kunne udnyttes til forsøg i forbindelse med etablering af tilgængelighed.

Kommentar:

Regeringen satser kraftigt på at få nedbragt energiforbruget i bygningsmassen. Lovforslaget indeholder således andre forslag med henblik på at fremme energirigtigt byggeri, især forslag om totaløkonomiske investeringer i lavenergi-byggeri. Men ikke mindst har regeringen den 18. april offentliggjort sin strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Heri indgår 22 initiativer med

dette sigte, herunder fremme af lavenergi- og plusenergibyggeri (initiativ 19) og fremme af energibesparelser i eksisterende almene lejeboliger (initiativ 17).

Forsøgsbevillingen kan godt benyttes til forsøg med forbedret handicaptilgængelighed i alment byggeri.

9. Finansiering

9.1. Maksimumsbeløb

BL, Byggesocietetet og KL finder, at maksimumsbeløbet helt bør afskaffes. Parterne har selv en interesse i at holde anskaffelsessummerne nede. Hertil kommer, at det fører til utilsigtede skævvridninger, og til, at der bygges skrabet uden hensyn til bæredygtighed. Samtidig er det vanskeligt at tage højde for varierende grundpriser ligesom priserne ændrer sig over tid.

Alternativt bør maksimumsbeløbet forhøjes. De nævnte organisationer finder den foreslåede forhøjelse på 6 pct. utilstrækkelig til for alvor at sætte gang i nybyggeriet.

Kommentar:

Formålet med maksimumsbeløbsordningen er at afskære det dyre almene byggeri og hermed sikre at huslejen i nybyggeriet holdes på et rimeligt niveau. Afskaffes maksimumsbeløbsordningen skaber det risiko for en uønsket standardglidning, og det er derfor i givet fald nødvendigt samtidig at indføre kraftige målrettede økonomiske incitament, som kan fastholde tilskyndelsen til at holde igen på anskaffelsessummerne. I anden rapport fra udvalget om den fremtidige styring af den almene boligsektor ”Den almene boligsektors finansiering (Velfærdsministeriet 2009)” indgår et forslag om en sådan incitamentsmodel, hvor kommunernes støttebetaling bliver højere, når anskaffelsessummen når over et vist niveau. Det foreslås ikke at erstatte maksimumsbeløbsordningen med den i rapporten foreslåede incitamentsmodel, blandt andet fordi den kommunale støtteandel kan blive u hensigtsmæssig høj og eksempelvis modvirke incitamentet til at gennemføre totaløkonomiske investeringer. Endvidere virker modellen ikke overfor boligorganisationerne.

Den foreslåede forhøjelse af maksimumsbeløbet på 6 pct. er begrundet i, at maksimumsbeløbets efterslæb i forhold til byggeomkostningerne primo 2009 vurderes at udgøre omkring 6-10 pct. Hertil kommer, at konjunkturerne er vendt og grundpriserne er faldet. Kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren er aftagende, hvilket må forventes at medføre en nedadgående tilpasning af byggeomkostningerne, og der er tegn på, at en ganske hurtig tilpasning af aktivitetsniveauet kan være i gang.

Med den foreslåede løbende regulering af maksimumsbeløbene med et nyt indeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor hver tæller med 50 pct., må det forventes, at reguleringen fremover i højere grad afspejler omkostningsudviklingen.

Udover forhøjelsen af maksimumsbeløbet indeholder lovforslaget flere initiativer, som fremmer totaløkonomiske investeringer i det almene byggeri samt

sikrer, at byggeriet kan leve op til de skærpede energikrav og gå foran med lavenergiløsninger, herunder forslag om at indføre et energitillæg til maksimumsbeløbet og forslag om at muliggøre gennemførelsen af totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri, selvom det medfører en overskridelse af maksimumsbeløbet.

9.2. Husleje

Der er enighed om, at lejeniveauet i nybyggeriet er for højt. På den baggrund anerkendes forslaget om nedsættelse af beboerbetalingen fra 3,4 til 2,8 pct. af anskaffelsessummen.

BL, Byggesocietetet, Lejerorganisationerne og Danske Handicaporganisationer finder imidlertid ikke, at nedsættelsen er tilstrækkelig set i forhold til målgrupperne og foreslår derfor en yderligere reduktion.

BL og Lejerorganisationerne kan ikke støtte den foreslåede regulering af beboerbetalingen med den fulde inflation i de første 20 år, idet konkurrencesituationen forværres og idet der er mindre råderum til vedligehold og forbedring.

BL og Byggesocietetet påpeger det ubetænksomme i, at der foreslås en nedsættelse af lejen samtidig med, at skattereformen pålægger det almene byggeri moms på administration m.v.

Kommentar:

Forslaget om nedsat husleje i nybyggeriet medfører en mærkbar reduktion af startlejen, der nedsættes med 11-12 pct. Det vil reducere huslejen for en nybygget almen bolig med op til 1.000 kr. pr. måned. Med denne huslejenedsættelse sikres, at huslejen i nybyggeriet får et niveau, der gør det mere overkommeligt for boligtagere med helt almindelige indkomster at flytte ind i en almen bolig.

Det foreslås, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra 75 pct. af inflationstakten til fuld inflationsregulering, hvorefter $\frac{3}{4}$ -takten fastholdes i de resterende 25 år. Dette indebærer tilsammen, at det endelige huslejeniveau efter 45 år vil være marginalt højere end efter de gældende regler, mens beboerne i de første mere end 40 år betaler mindre end ved den eksisterende finansieringsmodel, f.eks. omkring 7 pct. efter 20 år. Der vil således fortsat være "plads i huslejen" til at foretage de forbedringer af boligerne, som efterhånden bliver nødvendige for, at de også i fremtiden skal forblive tidssvarende.

Skatteministerens lovforslag, der udmønter Forårspakke 2.0, indeholder et forslag, der indebærer, at der kommer moms på ekstern ejendomsadministration. Forslaget må således ses som et element i den samlede pakke, som medfører en betydelig omlægning af skattesystemet, hvor lejerne – ligesom andre borgere – vil få glæde af den nedsættelse af skatten på arbejdsindkomst, som er et af hovedmålene med Forårspakke 2.0.

Realkreditororganisationerne bemærker, at forslaget vedr. beboerbetalingen vil medføre systemændringer, både såfremt der vælges lån med længere løbetid og i forbindelse med nedsættelsen af beboerbetalingen samt at det vil tage tid at gennemføre ændringerne. I forlængelse heraf finder organisationerne, at overgangsreglen for tilsagn meddelt før lovens ikrafttræden bør ændres, således at det er en forudsætning for at kunne vælge den foreslåede nedsættelse af huslejen, at lån til finansiering af anskaffelsessummen ikke er udbetalt inden den 1. juli 2009.

Kommentar:

Med hensyn til løbetid har det hidtil været sådan, at der ikke har været anvendt låntyper, som ikke allerede var på markedet. Hvis det vurderes hensigtsmæssigt at anvende 40-årige lån i forbindelse med finansieringen, vil der naturligvis blive givet et rimeligt varsel, så institutterne kan være klar på det ønskede tidspunkt.

Med hensyn til overgangsreglen ændres lovforslaget således, at de foreslåede regler vedr. beboerbetalingen kan anvendes, såfremt der ikke er udbetalt lån inden lovens ikrafttræden.

9.3. Energikrav og totaløkonomi

Byggesocietetet finder ikke forslagene tilstrækkelige, idet der er behov for, at det offentlige afsætter væsentlige midler med henblik på at understøtte innovation og udvikling af bæredygtige byggerier.

Kommentar:

Der henvises til pkt. 8 ovenfor.

Realkreditororganisationerne finder, at de foreslåede totaløkonomisk rentable investeringer skal finansieres med et særskilt lån. Samtidig finder organisationerne ikke, at der er taget højde for ydelsesstøtte og indbetaling til staten efter udamortisering.

Kommentar:

Det er vanskeligt at se, hvad der skulle begrunde, at det er nødvendigt at opdele i to lån. Der er tale om, at merinvesteringen indgår som en del af den samlede anskaffelsessum, men hvor belåningsprocenten og beboerbetalingsprocenten er højere for den del, som udgøres af merinvesteringen. Ydelsesstøtten på det samlede lån vil (som hidtil) blive opgjort som forskellen mellem den samlede låneydelse og summen af den ordinære og særlige beboerbetalning. Der vil desuden blive ydet kommunal garanti til det samlede lån efter de gældende regler.

Beboerbetalning på merinvesteringen skal fremgå særskilt af hensyn til opkrævningen heraf, idet opkrævningen sker over varmeregnskabet og ikke som en del af lejen. Hertil kommer, at opkrævningen stopper efter 40 år.

Advokatrådet påpeger uoverensstemmelse i beskrivelsen af fordelingen af betalingen af udgifterne til merinvesteringen, idet der et sted siges efter 'indbyrdes brugsværdi, og et andet sted efter 'bruttoetageareal'.

Advokatrådet påpeger desuden, at det i almenboliglovens § 45, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 46, fastsættes, at ydelser vedrørende totaløkonomisk begrundede merinvesteringer *kan* medtages i varmeregnskabet, mens det i almenlejelovens § 52, stk. 2, jf. lovforslagets § 2, nr. 9, fastsættes, at disse ydelser *skal* medtages i varmeregnskabet.

Kommentar:

Lovforslaget er rettet, således at det alle steder fremgår, at udgiften fordeles efter bruttoetageareal.

Der er efter ministeriets opfattelse ingen uoverensstemmelse mellem almenboliglovens § 45, stk. 2, og almenlejelovens § 52, stk. 2. Formålet med almenboliglovens § 45, stk. 2, er således at give boligorganisationen hjemmel til at opkræve den pågældende ydelse hos lejerne, mens det i almenlejelovens § 52, stk. 2, fastsættes, at ydelsen *skal* opkræves over varmeregnskabet – naturligvis forudsat der overhovedet skal betales en sådan ydelse.

9.4. Ændring af planloven

KL og BL finder, at der bør ske en ændring af planloven, således at kommunerne dels kan stille krav om, at der på visse arealer skal bygges alment af hensyn til muligheden for at skabe varierede boligområder, dels at kommunerne kan sælge grunde billigere til alment byggeri.

Kommentar:

Det er vurderingen, at kommunerne allerede i dag har de fornødne redskaber til at skabe varierede boligområder – bl.a. i kraft af de eksisterende regler for nybyggeri og reglerne for udlejning.

Med hensyn til salg af grunde til under markedsprisen bemærkes, at en sådan praksis vil kunne indebære en vilkårlighed og ugenomsigtighed i prisfastsættelsen og en risiko for u hensigtsmæssig konkurrence kommunerne imellem.

9.5. Kommunalt tilskud til nedbringelse af lejen

BL og KL finder, at finansieringsrapportens forslag om kommunal startlejesikring bør genovervejes, idet der herved sikres byggeri i større byområder med høje grundpriser.

Kommentar:

På baggrund af forslaget om en generel nedsættelse af huslejen, vurderes der ikke at være noget særligt behov for, at kommunerne herudover kan yde startlejesikring.

Hertil kommer, at fuld inflationsregulering af beboerbetalingen i de første 20 år i kombination med aftrapningen af startlejesikringen kan resultere i for store lejestigninger, hvis startlejesikringen skal aftrappes inden for en rimelig tidshorisont.

Endelig kan adgangen til at yde kommunal startlejesikring resultere i forøgede huslejespænd i forhold til det allerede opførte nyere almene byggeri, idet husle-

jen i nybyggeriet som følge af startlejesikringen kan komme så langt ned, at det kan give udlejningsvanskeligheder i det allerede opførte nyere almene byggeri.

9.6. Individuel boligstøtte

Lejerorganisationerne foreslår, at den individuelle boligstøtte opreguleres, således at lavindkomstfamilierne har råd til at bo i nyt alment byggeri.

Danske Handicaporganisationer beklager, at der ikke i forbindelse med tykkere isolering og det deraf reducerede nettoboligareal er taget højde for problemerne i forhold til den individuelle boligstøtte.

Kommentar:

Det bemærkes, at lovforslaget ikke omhandler ændringer i den individuelle boligstøtte.

9.7. Øget konkurrence om finansieringen

Realkreditororganisationerne bemærker i forbindelse med forslagene om vejledningsmateriale til nye långivere og gennemsigtighed i lånetilbud, at der i dag allerede er tale om en skarp konkurrence. Samtidig finder organisationerne, at forslaget om vejledningsmateriale er overflødigt.

Kommentar:

Det er vigtigt, at konkurrencen om finansieringen til stadighed styrkes. Forslaget om vejledningsmateriale til nye långivere og forslaget om øget gennemsigtighed i lånetilbud kan medvirke hertil og forslagene fastholdes derfor.

10. Tekniske bemærkninger

Realkreditororganisationerne påpeger, at der er uoverensstemmelse mellem formuleringen af § 73, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 59, og bemærkningerne hertil.

Kommentar:

Lovforslaget er rettet til, således at lån til nedsættelse af indskud i tidligere lette kollektivboliger fortsat følger den nugældende nybyggerifinansiering, når bortses fra bebetalingsprocenten.

11. Høringsparter

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BIPS, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskontor, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, For-

eningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet og Ældremobiliseringen.

Byggeskadefonden, Danske Ældreråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet og Landsbyggefonden har meddelt, at de ikke har bemærkninger til forslaget.