

Ændringsforslag

til

Forslag til lov om ændring af 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)

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af indenrigs- og socialministeren

Til § 1

1) I det under nr. 24 foreslåede § 20, stk. 2-4, indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Dispositionsfonden kan afholde udgifter til dækning af normalistsandsættelse ved fraflytning med fradrag af den overtagne del af normalistsandsættelsen efter § 26 i lov om leje af almene boliger, såfremt udlejer har opsagt lejeren efter § 85, stk.1, nr. 1, i samme lov. Dispositionsfonden kan endvidere afholde boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter efter § 86, stk. 1, i samme lov.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

[Betaling af flytteudgifter og istandsættelsesudgifter ved fraflytning for opsagte lejere]

2) Det under nr. 40 foreslåede § 37, stk. 5, 2. pkt., affattes således: »Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde.«

[Øverste myndigheds kompetence vedr. modernisering af køkken og bad]

3) Efter nr. 53 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 51 b, stk. 8, 1. pkt., som bliver stk. 9, 1. pkt., indsættes efter »som er blevet afvist efter stk. 1«: »og stk. 8««.

[Pligt til at tilbyde afviste boligsøgende en anden bolig]

4) I indledningen til nr. 98 ændres »stk. 2-4« til: »stk. 2 og 3«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

5) I det under nr. 98 foreslåede § 164, stk. 2, 2. pkt., udgår: », jf. dog stk. 4«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

6) Det under *nr. 98 foreslåede 164, stk. 4*, udgår.

[Mødefrekvens for styringsdialog].

Til § 2

7) Efter *nr. 6* indsættes som nyt nummer:

01. I § 26, *stk. 2*, indsættes som nyt punktum:

»Har udlejeren opsagt lejeren efter § 85, *stk. 1, nr. 1*, betaler lejeren ikke til normalstandsættelse af boligen ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.«

[Istandsættelsesudgift ved opsigelse af lejere som følge af ombygning m.v.]

8) I den under *nr. 16* foreslåede affattelse af § 86, *stk. 1*, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

»Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejeren rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.«

[Dækning af flytteudgifter ved opsigelse af lejere som følge af ombygning m.v.]

Til § 6

9) *Stk. 4 og 5* affattes således:

»*Stk. 4*. For byggeri, hvortil der inden den 1. juli 2009 er meddelt tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i lov om almene boliger m.v. og hvor byggeriets skæringsdato ligger efter den 30. juni 2007, kan kommunalbestyrelsen godkende, at § 20, *stk. 1, nr. 7 og 9*, § 30 a, *stk. 1*, § 80 a, *stk. 1 og 2*, § 80 c, § 117, *stk. 2*, § 118, *stk. 3*, § 129, *stk. 1*, § 129 a, og § 136, *stk. 1*, i lov om almene boliger m.v., som affattet ved § 1, *nr. 22, 23, 32, 63, 64, 68, 83, 90, 92 og 93* finder tilsvarende anvendelse med virkning fra den 1. januar 2010 og frem. Er der optaget lån før denne dato, beregnes låntagers betaling pr. 1. januar 2010 efter § 129, *stk. 1*, som affattet ved denne lovs § 1, *nr. 90*, fra tidspunktet for lånets optagelse. Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelsen inden den 1. oktober 2009.

Stk. 5. For byggeri med tilsagn om støtte eller godkendelse efter §§ 10 og 11, *stk. 1 og 2*, i lov om friplejeboliger, hvor byggeriets skæringsdag ligger efter den 30. juni 2007, kan indenrigs- og socialministeren godkende, at § 12, *stk. 2*, §§ 44 og 45, § 47, *stk. 2* og § 63, som affattet ved § 3, *nr. 1-4*, finder tilsvarende anvendelse med virkning fra den 1. januar 2010 og frem. Er der optaget lån før denne dato, beregnes låntagers betaling pr. 1. januar 2010 efter 12, *stk. 2*, § 44 eller § 45, som affattet ved denne lov § 3, *nr. 1 og 2*, fra tidspunktet for lånets optagelse. Ansøgning om godkendelse indsendes til Indenrigs- og Socialministeriet inden den 1. oktober 2009.«

[Ændret overgangsordning]

B e m æ r k n i n g e r

Til § 1

Til nr. 1

Ændringsforslaget er en konsekvens af ændringsforslag 7 og 8. Det foreslås, at de ekstraudgifter til normalistandsættelse ved fraflytning, som boligorganisationen foreslås pålagt i forbindelse med, at boligorganisationen opsiges lejere efter § 85, stk. 1, nr. 1, i lov om leje af almene boliger, jf. ændringsforslag nr. 7, kan afholdes af dispositionsfonden. Det foreslås videre, at boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter hos de lejere, der skal genhuses efter § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger, jf. ændringsforslag 8, kan dækkes af dispositionsfonden.

Til nr. 2

Efter den nu foreslåede ændrede affattelse af § 37, stk. 5, sikres det, at der ikke kan gennemføres moderniseringer af køkkener og badeværelser uden afdelingens samtykke, medmindre sådanne moderniseringer er nødvendige for, at det projekt, som øverste myndighed har besluttet, kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde. Øverste myndigheds mulighed for at gennemføre modernisering af køkken og bad er således begrænset til de tilfælde, hvor moderniseringen er en så integreret del, at projektet ikke kan gennemføres uden indgreb i køkken og bad. Det kan være et sammenlægningsprojekt, som ikke giver mening med mindre der også ændres på køkken og bad. Det vil altså ikke være muligt at gennemføre modernisering af køkken og bad med henvisning til f.eks. udskiftning af vinduer, isolation af facaden m.v., da disse arbejder ikke nødvendiggør ændringer af køkken og bad.

Med henblik på at målrette øverste myndigheds adgang til at gennemføre modernisering af køkken og bad yderligere er det hensigten administrativt at fastsætte, at det er en betingelse for øverste myndigheds adgang, at moderniseringen skal indgå i en helhedsplan, som er godkendt og hvor der ydes støtte af Landsbyggefondens renoveringsramme efter lovens § 91.

Til nr. 3

Efter den foreslåede nye bestemmelse i § 51 b, stk. 8, vil en boligsøgende kunne afvises, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har aftalt at lade ledige boliger stå tomme i stedet for at udleje dem til den kreds af boligsøgende, der er nævnt i § 51 b, stk. 1 (boligsøgende uden for arbejdsmarkedet). Boligsøgende, der afvises på dette grundlag, skal anvises en anden passende bolig af kommunalbestyrelsen ligesom boligsøgende, der afvises efter § 51 b, stk. 1, fordi den ledige bolig udlejes til en boligsøgende, som ikke er uden for arbejdsmarkedet. Med den foreslåede ændring præciseres pligten til at også at anvise disse afviste boligsøgende en anden bolig.

Det gøres – ligesom for boligsøgende, der afvises efter § 51 b, stk. 1 – til en betingelse for, at den boligsøgende har ret til at få anvist en anden bolig, at den boligsøgende er blevet registreret som sådan i den pågældende boligorganisation senest på datoen for kommunalbestyrelsens beslutning om at anvende reglerne om kombineret udlejning.

Til nr. 4 og 5

Ændringsforslaget er en konsekvens af, at § 164, stk. 4, foreslås ophævet, jf. ændringsforslag nr. 6

Til nr. 6

Det fremgår af lovforslagets § 164, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 98, at kommunalbestyrelsen på baggrund af den gennemførte styringsdialog kan beslutte en anden mødefrekvens end 1-årige dialogmøder. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at der dog som minimum skal holdes et dialogmøde hvert 3. år.

Det foreslås, at den nævnte bestemmelse udgår. Det sikres herved, at kommunalbestyrelsen hvert år holder et dialogmøde med boligorganisationen om dennes virksomhed. Formålet hermed er at styrke kontinuiteten i styringsdialogen, herunder at der løbende følges op på indgåede aftaler m.v.

Efter gældende regler føres tilsynet med den almene boligorganisation af den kommune, hvor boligorganisationen efter dens vedtægter har hjemsted (hjemstedskommunen), og tilsynet med afdelingerne føres af den kommunalbestyrelse, hvor afdelingerne er beliggende (beliggenhedskommunen). I de særlige tilfælde, hvor hjemstedskommunen og beliggenhedskommunen ikke er den samme, foreligger der krydsende tilsyn, dvs. en situation hvor flere tilsynsførende kommuner er involveret.

Det vil i de administrative regler, der udmønter loven, blive præciseret, at boligorganisationen i tilfælde af krydsende tilsyn skal sende rapporten om sin virksomhed både til boligorganisationens hjemstedskommune og til beliggenhedskommunen. De pågældende kommuner skal i nødvendigt omfang koordinere deres tilsyn. Hjemstedskommunen skal føre en dialog med boligorganisationen én gang om året. Derimod vil det blive overladt til beliggenhedskommunen at vurdere, om den på baggrund af den tilsendte rapport, vil gennemføre et særskilt dialogmøde med boligorganisationen om forholdene i den eller de pågældende afdelinger.

Til § 2

Til nr. 7

Det fremgår af lovforslagets § 86, stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 16, at udlejeren (boligorganisationen) skal tilbyde lejere, der opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, genhusning. Det foreslås i forlængelse heraf, at lejerne ikke skal kunne pålægges udgifter til istandsættelse af boligen ud over udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, jf. lov om leje af almene boliger § 25. Herved sikres det, at lejeren ikke pålægges udgifter til istandsættelse som følge af, at udlejeren opsiges lejeren med den begrundelse, at det lejede skal nedrives eller ombygges i et sådant omfang, at det er nødvendigt at opsiges lejeren.

Efter de gældende regler kan lejeren alene i den vedligeholdelsesordning, hvor der er aftalt normalistsandsættelse ved fraflytning, pålægges at betale den del af normalistsandsættelsen, som udlejeren ikke har overtaget. Det betyder, at hvis der er en indvendig vedligeholdelseskonto for boligen, betaler lejeren ikke for istandsættelse ved fraflytning bortset fra istandsættelse som følge af misligholdelse.

I nr. 01 foreslås det derfor, at lejeren ikke skal betale til normalistsandsættelse af boligen ved fraflytning som følge af opsigelse efter lovens § 85, stk. 1, nr. 1, ud over den andel af udgiften hertil, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører. Det gælder, uanset om lejeren skal betale for normalistsandsættelse eller betale et normalistsandsættelsesbeløb efter lovens § 26.

Til nr. 8

Det fremgår af lovforslagets § 86, stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 16, at udlejeren (boligorganisationen) skal tilbyde lejere, der opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, en anden passende bolig i kommunen. Det foreslås i forlængelse heraf, at udlejeren samtidig skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter - dvs. flytning af bohavet o.l. - i forbindelse med overtagelse af den anden bolig.

Det er endvidere hensigten i en kommende ændring af udlejningsbekendtgørelsen at skabe mulighed for, at lejere, der genhuses efter § 86, stk. 1, kan fastholde deres anciennitet på ventelisten og på oprykningsventelisten, såfremt de genhuses uden for boligorganisationen

Til § 6

Til nr. 9

I lovforslagets § 6, stk. 4 og 5, er foreslået en overgangsordning, således at almene boliger og friplejeboliger, som ikke inden den 1. juli 2009 har fået udbetalt lån til finansiering af anskaffelsessummen, kan vælge at lade sig omfatte af de foreslåede bestemmelser om nedsat husleje, ændret regulering af beboerbetalingen, forlænget løbetid og udskydelse af indbetalinger til fondssystemet.

Den foreslåede overgangsordning repræsenterer en afvejning af på den ene side et centralt hensyn til at sikre et rimeligt forhold mellem huslejen i byggeri før og efter ikrafttræden af den nye huslejefastsættelse med henblik på, at huslejespænd minimeres så meget som muligt, og på den anden side et hensyn til at undgå en urimelig administrativ belastning for långiverne ved omregning af de optagne lån.

På den baggrund tog den foreslåede overgangsordning udgangspunkt i låneudbetalingen som afgrænsningsdato. Dette skyldtes især, at de afgivne hørings svar indikerede, at det ville være forbundet med en betydelig administrativ belastning, hvis også afdelinger, der allerede havde optaget lån, skulle kunne benytte overgangsordningen. Efter nærmere undersøgelser står det imidlertid nu klart, at den administrative belastning ved en omberegning af lånene er mindre end oprindeligt antaget. Hensynet hertil vejer således ikke længere så tungt, hvilket giver mulighed for mere entydigt at tilrettelægge overgangsordningen med henblik på at dæmpe huslejeforskellene mellem de seneste årgange af byggerier, der er opført efter de gældende regler, og byggerier, der opføres efter de nye regler.

På den baggrund foreslås en overgangsordning, der tager udgangspunkt i byggeriets skæringsdag, som er den dato, hvor byggeregnskabet opgøres og byggeriet går i drift. Skæringsdagen er således det tidspunkt i processen, hvor den endelige anskaffelsessum opgøres, og det endelige grundlag for beboerbetalingen/huslejen dermed fastlægges. Skæringsdagen er fastsat som datoen for færdiggørelsen af sidste bolig tillagt indtil to måneder til færdiggørelse af udenomsarealerne, jf. § 52, stk. 1 bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Det foreslås således, at almene boliger og friplejeboliger, hvor byggeriets skæringsdag ligger efter den 30. juni 2007, kan omfattes af de nye finansieringsregler. Denne afgrænsning giver en rimelig overgang mellem huslejen i de byggerier, som ligger umiddelbart før og som ikke omfattes af den nedsatte leje, og de byggerier, som ligger efter.

Samtidig indebærer ændringen fra finansieringstidspunkt til skæringsdag, at den risiko, der kan være for, at nogle bygherrer vil forsøge at udskyde finansieringstidspunktet til efter lovforslagets ikrafttræden med risiko for, at finansieringen fordyres, undgås.

Af hensyn til administrationen af overgangssagerne, herunder af hensyn til tilretningen af de administrative it-systemer, som håndterer lånebehandlingen, foreslås de nye finansierings- og støtte-regler først at have virkning for beboerbetalingen pr. 1. januar 2010. Er der før den dato udbetalt lån, beregnes låntagers betaling indtil udgangen af 2009 efter de gældende regler. Eventuel allerede betalt leje frem til den 1. januar 2010 efterreguleres ikke.

Pr. 1. januar 2010 beregnes betalingen efter de foreslåede bestemmelser i § 129, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 90. For lån, der er udbetalt før denne dato, indebærer dette, at låntagers betaling og

dvs. beboernes betaling pr. 1. januar 2010 beregnes med udgangspunkt i 2,8 pct. af anskaffelsessummen reguleret med den fulde stigning i nettoprisindekset fra lånoptagelsestidspunktet til 1. januar 2010. Første betaling til kreditinstitutterne sker således i forbindelse med betaling af første termin 2010 i marts måned. Herefter fortsætter reguleringen af låntagers betaling efter de foreslåede finansierings- og støtteregler. Lånets maksimale løbetid regnes fra det oprindelige tidspunkt for låneoptagelsen. For et lån, der er optaget i 2007, påbegyndes indbetaling til dispositionsfond m.v. således 40 år efter lånoptagelsen, dvs. i 2047.

Med henblik på at få afviklet overgangssagerne på en hensigtsmæssig måde foreslås, at ansøgning om at blive omfattet af overgangsordningen skal indsendes til kommunalbestyrelsen (almene boliger) henholdsvis Indenrigs- og Socialministeriet (fripjebileger) inden den 1. oktober 2009.

Den foreslåede overgangsordning omfatter især tilsagn meddelt i 2006-2009, dvs. en periode med høje byggeomkostninger.

For byggerier med lån, der er optaget før den 1. januar 2010, og som omfattes af overgangsordningen, vil der alt andet lige blive tale om begrænsede mindreudgifter til ydelsesstøtte som følge af, at allerede betalt leje frem til den 1. januar 2010 ikke efterreguleres. Der vil blive taget højde for virkningen af overgangsordningen i forbindelse med den regulering af hensættelserne til fremtidige ydelsesstøtteudbetalinger, der efter fastlagt praksis foretages, når alle byggerier i en tilsagnsårgang er finansieret.

Kreditinstitutterne vil blive påført en begrænset administrativ belastning i forbindelse med en omberegning af lån.