

Notat



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.) (L10)

1. Indledning

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 19. august 2016 til 12. september 2016.

Lovforslaget har været tilgængeligt på høringsportalen og har været udsendt til en bred kreds af offentlige myndigheder, branche- og interesseorganisationer m.v. Ministeriet har modtaget 15 høringssvar, hvoraf 6 ikke har bemærkninger til lovforslaget.

2. Bemærkninger vedr. effektivisering

Overordnet set er der bred enighed om, at det er ønskeligt at effektivisere driften, således at der kan skabes mulighed for at reducere lejen.

BL finder, at lovforslaget giver bedre betingelser for at kunne opnå det aftalte effektiviseringsmål.

Byggesocietetet finder, at det er et positivt tiltag for at fremme effektivisering.

Danske Revisorer finder forslaget fornuftigt og velbegrunderet.

BOSAM er enige i det overordnede formål, men finder ikke, at forslaget reelt kan medvirke til en mere effektiv drift.

Danmarks Lejerforeninger kan tilslutte sig sigtet om lavere husleje, men er skeptiske overfor om forslaget kan bidrage hertil.

Lejernes LO kan støtter ønsket om effektivisering, men frygter, at beboerdemokratier undergraves til skade for sektoren.

5. oktober 2016

Almene boliger
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Per Larsen

Sags nr. 2016 - 4582
Akt-id 126203

Beboerdemokrati

BL finder det afgørende, at beboerdemokratiet ikke begrænses af forslaget og lægger vægt på, at der er tale om præciseringer af de gældende kompetencer. Det er positivt, at gennemsigtigheden i beslutningsgrundlaget styrkes, men *BL* finder det vigtigt med fleksibilitet, så velfungerende løsninger ikke ændres og så unødigt bureaukrati undgås.

BOSAM finder, at vejen til en mere effektiv drift med fordel kan opnås gennem en styrkelse af de lokale afdelingsbestyrelses beføjelser samtidig med, at rammerne for beslutningsgrundlaget forbedres gennem bedre adgang til uvildig teknisk og juridisk rådgivning for afdelingsbestyrelsen uafhængigt af boligorganisationen.

Endvidere finder *BOSAM*, at organisationsbestyrelserne reelt er selvsupplerede og foreslår, at det overvejes at indføre regler, så en del af medlemmerne vælges direkte af beboerne.

Endvidere peger *BOSAM* på, at honoreringen af bestyrelsesmedlemmer især i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplaner giver en usund incitamentsstruktur i forhold til at fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet.

Kommentar

Afdelingernes behov for teknisk, juridisk og økonomisk rådgivning indgår som en integreret del af boligorganisationens administrationsydelser overfor afdelingerne. En mulighed for, at afdelingerne selvstændigt kan rekvirere ekstern rådgivning, vil medføre øgede udgifter og dermed øget husleje.

De gældende regler vedr. valg og honorering af medlemmer til organisationsbestyrelsen findes hensigtsmæssige, og der er ikke planer om ændringer.

Lejernes LO beklager, at den eksisterende bestemmelse i almenboliglovens § 37, stk. 4, hvorefter øverste myndighed kan gennemføre visse foranstaltninger uden afdelingens samtykke, ikke foreslås ophævet. Samtidig finder *LLO*, at præciseringen af organisationsbestyrelsen overordnede ansvar samt forslaget om bestyrelsens handlepligt har til formål at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.

Kommentar

Den gældende mulighed for at gennemføre visse foranstaltninger uden afdelingens samtykke balancerer hensynet til de nuværende beboere med hensynet til at fremtidssikre afdelingen inden for beboerdemokratiets rammer. Det er øverste myndighed, hvor beboerne har flertal, som kan træffe beslutning om gennemførelsen. På den baggrund giver *LLO*'s forslag ikke anledning til ændringer.

For så vidt angår udsagnet om at tilsidesætte afdelingsdemokratiet har de nævnte forslag til hensigt at sikre fokus på effektiv drift med det formål at skabe rum til en reduktion af lejen.

Effektivitetsmål

DAB, Danmarks Lejerforening og Lejernes LO finder det problematisk, at konto 120 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" ikke indgår i udgiftsbasen. Hovedanken er, at det således teoretisk set vil være muligt for nogle boligafdelinger at flytte udgifter fra den almindelige vedligeholdelse (konto 115) til den planlagte (konto 120), for derved at gøre det lettere at opfylde måltallet for sektoren som helhed.

Kommentar

Ved udformningen af udgiftsbasen har det været ambitionen at medtage så stor en del af de samlede udgifter som muligt. I det lys er der foretaget en afvejning mellem fordele og ulemper ved at tage nogle udgiftskomponenter ud af udgiftsbasen. En ulempe ved at se bort fra konto 120 er, at det teknisk set gør det muligt for boligafdelingerne at flytte udgifter fra løbende vedligeholdelse (som er medtaget i måltallet) til planlagt vedligeholdelse (som ikke er medtaget i måltallet).

Fordelen ved at undtage konto 120 fra udgiftsbasen er til gengæld, at boligafdelingerne ikke har incitament til at ville vælge at spare på henlæggelserne til den planlagte vedligeholdelse ud fra et kortsigtet hensyn om at opfylde effektiviseringsmåltallet. En sådan adfærd vil på lidt længere sigt føre til, at boligafdelingerne vil mangle midler til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dermed vil man i værste fald som en utilsigtet konsekvens ved indførslen af et effektiviseringsmåltal opnå nedslidte almene byggerier, som det på længere sigt vil være så dyrt at genoprette, at det langt vil overstige de kortsigtede mindredgifter.

Ministeriet har derfor afvejet de to hensyn mod hinanden og har vurderet, at det sidstnævnte hensyn vejer tungest. Derfor er konto 120 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" undtaget fra udgiftsbasen.

Styringsdialog

BL og DAB finder, at revision af de foreslåede effektivitetstal er unødvendig og fordyrende, ligesom det kan være vanskeligt rent tidmæssigt at nå at indberette tallene, når revisors godkendelse skal opnås inden. Det anføres videre, at grundlaget for effektivitetstallene allerede er revideret, idet de baserer sig på boligorganisationernes regnskabsindberetninger, samt at metoden til at beregne tallene fastlægges af ministeriet og Landsbyggefonden og udføres centralt.

Kommentar

Der er ikke tale om en udvidelse af revisors opgaver, idet grundlaget for effektivitetstallene - som også fremhævet - allerede er omfattet af revisionen. Da effektivitetstallet beregnes centralt og grundlaget herfor er omfattet af revisionen, vil der ikke blive tale om en særskilt indberetning. Lovforslagets bemærkninger vil blive ændret så dette tydeligere fremgår.

DAB finder, at der tillige er en tidsmæssig udfordring i forbindelse med de foreslåede udmeldte tilsynstemaer, idet de skal udmeldes så betids, at de hensigtsmæssigt kan indgå i styringsdialogen.

Kommentar

Hensigten med at udmelde tilsystemaer er at sætte samlet fokus på væsentlige forhold, som har betydning for at fremme effektiviteten. For at det kan give mening, skal temaerne naturligvis meldes ud på en sådan måde og med en sådan tidsramme, at der er den nødvendige tid til forberedelse mv.

Danmarks Lejerforeninger finder, at styringsdialogen er stærkt opreklameret og uden det nødvendige kontrolelement. I forlængelse heraf gives et eksempel på kontrol med afdelingsoverskud, som kan medføre, at reglen om afvikling over 3 år ikke overholdes.

Kommentar

I styringsrapporten generes automatisk oplysning om underskud og overskud i afdelingerne. Der bliver tillige spurgt herom i spørgeskemaet, som er en del af årsregnskabet. Der er således det nødvendige grundlag for tilsynet til at vurdere disse forhold og til at påse, at evt. overskud tilbageføres til afdelingerne.

Danske Revisorer opfordrer til at overveje at integrere revisor mere i styringsdialogen.

Kommentar

Grundlaget for styringsdialog og styringsrapport er allerede omfattet af revision, herunder forvaltningsrevision, hvorfor det ikke synes hensigtsmæssigt med en yderligere udvidelse af revisors rolle.

Administration

BL og *Byggesocietetet* finder forslaget om opsigelse af administrationsaftaler med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte uhensigtsmæssigt og fordyrende, idet administratorskift således kan ske midt i et regnskabsår. *Byggesocietetet* foreslår videre, at der etableres en overgangsordning for allerede indgående aftaler.

Kommentar

Det er normal praksis, at en administrationsaftale kan opsiges med et års varsel med udgangen af et regnskabsår. Der kan således gå op til år, før en boligorganisation kan skifte administrator. Det findes ikke hensigtsmæssigt, da der bør være mulighed for en hurtigere tilpasning af aftalerne, hvorfor forslaget fastholdes. Den foreslåede opsigelsesfrist vil gælde fremtidige aftaler, hvorfor der ikke er behov for en overgangsordning.

BOSAM finder, at det nære samarbejde mellem bestyrelse og administrationselskab betyder, at der kan være rum for effektivisering og foreslår, at administrationsaftaler skal sendes i udbud med jævne mellemrum – fx mindst hvert 4 år.

Kommentar

I det omfang der ikke er tale om selvadministration, herunder administration som medlem af en administrationsorganisation, skal aftale om administration ved tredjemand ske ved udbud. Selvom udbudsloven ikke angiver præcise regler for

kontraktens varighed, skal ordregivere sørge for at genudbyde opgaverne med jævne mellemrum. Der er således allerede et krav om udbud med jævne mellemrum.

Danske Revisorer foreslår, at der på en række områder udarbejdes standardskabeloner for rapportering mv. Det gælder budgetopfølgning, egenkontrol og vedligeholdelsesplan. Hertil kommer forslag om langtidsprognose for egenkapitalen.

Kommentar

Forslagene vil blive nærmere overvejet i det kommende udmøntningsarbejde.

Samdrift og sammenlægning

BL opfordrer til, at der udarbejdes regler for samdrift med afdelinger for forskellige boligorganisationer

Kommentar

Ministeriet har igangsat udarbejdelsen af sådanne regler.

LLO foreslår i forbindelse med forslaget om sammenlægning af små nyetablerede afdelinger, at 'små afdelinger' nærmere defineres.

Kommentar

I perioden 2010-2016 har gennemsnitsstørrelsen for nyetablerede almene familieboligafdelinger været 30 boliger. Det er med udgangspunkt heri hensigten at fastsætte, at en mindre afdeling indeholder op til 15 boliger.

Dette vil blive præciseret i lovforslaget.

Vedligeholdelse

BL og DAB finder forslaget om ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner unødvendig og fordyrende. *BL* foreslår i stedet, at eksterne rådgivere kunne inddrages i forbindelse med tvister om vedligeholdelsen.

Kommentar

Det er afgørende, at vedligeholdelsesplaner er retvisende og indeholder de nødvendige aktiviteter, således at henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse har den relevante størrelse og således hverken er for store eller utilstrækkelige. Derfor giver det god mening, at både tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan bliver gransket af en ekstern byggesagkyndig rådgiver. Det skal ske med jævne mellemrum, hvilket eksempelvis kunne være hvert 5 år. På den baggrund fastholdes forslaget.

LLO finder, at forslaget i lovforslagets § 1, nr. 2, om ansvaret for at sikre den nødvendige vedligeholdelse har til formål at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.

Kommentar

Det er afgørende, at der sker den nødvendige fornyelse og vedligeholdelse af det almene byggeri. Der skal derfor henlægges midler hertil i afdelingerne og det

præciseres med forslaget, at det er bestyrelsens ansvar, at dette sker. Herved tilsidesættes afdelingsdemokratiet ikke. Er der uenighed om henlæggelserne mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingen skal tvisten indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige afgørelse.

Hårde hvidevarer

BL finder, at forslaget om, at alene komfur, emhætte og køleskab kan indgå i anskaffelsessummen for nye almene boliger, er i strid med hensigten om effektivisering, idet boligorganisationerne kan købe med storkunderabat.

LLO efterlyser en nærmere analyse af forslaget set i forhold til andre boliger.

Kommentar

Baggrunden for forslaget er at reducere anskaffelsessummen og derved alt andet lige reducere huslejen. Hertil kommer, at de kommende lejere stilles frit både i forhold til, om de har behov for hvidevarer udover de nævnte og i forhold til hvilket kvalitets- og prisniveau, de ønsker at lægge sig på. Hertil kommer, at nogle lejere i forvejen har hvidevarer, som de i givet skille sig af med. På den baggrund fastholdes forslaget.

2. Bemærkninger vedr. konvertering

Realkreditrådet og Realkreditforeningen foreslår en ændring af lovforslagets § 1, nr. 4, hvorefter den kommunale godkendelse af konvertering af ustøttede lån efterfølgende kan indhentes. Da konvertering af ustøttede lån er omfattet af konverteringsbekendtgørelsen, herunder mulighed for oprunding af lånet til nærmeste 1.000 kr. samt afrunding af løbetiden til hele år, er den foreslåede betingelse 'uden provenu og løbetidsforlængelse' ikke relevant.

Kommentar

Lovforslaget er ændret som foreslået.

3. Bemærkninger vedr. varmemåling

ISTA bemærker, at de traditionelle varmeenergi- eller varmfordelingsmålere (radiatormålere) fortsat skal anvendes og aflæses både under og efter forsøgsperioden, jf. målerbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling). *ISTA* peger endvidere på, at målerbekendtgørelsen stiller krav om målernes type og egenskaber.

Kommentar

Reglerne i målerbekendtgørelsen hører under Trafik- og Byggestyrelsen. Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet har spurgt Trafik- og Byggestyrelsen, der har oplyst følgende:

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget er det vigtigt, at de traditionelle varmeenergi- eller varmfordelingsmålere (radiatormålere) bibeholdes og fortsat aflæses i perioden. Det fremgår endvidere, at der i en bekendtgørelse fast-

sættes regler, der sikrer, at eksisterende målere bibeholdes til brug for kontrolmåling. Det vil sikre opfyldelse af målerbekendtgørelsens krav.

Af lovforslaget fremgår endvidere, at målerbekendtgørelsens krav om, at en andel af varmeudgifterne skal fordeles efter forbruget registreret på fordelingsmålerne i de enkelte boligenheder, ikke er opfyldt, hvis afregning skal ske efter indeklimateilere. I et givent forsøgsprojekt skal der således indsendes en ansøgning om dispensation hos den lokale byggemyndighed. Det falder ikke indenfor undtagelsesmulighederne i målerbekendtgørelsens § 11, men i henhold til byggelovens § 22, stk. 1, kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

ISTA spørger endvidere, hvorledes man i forsøget vil måle forbruget af varmt vand, der benyttes til opvarmning.

Kommentar

Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår, at lovforslaget vedrører fordelingen af udlejerens udgifter til varme og ikke udgifterne til varmt vand. Det fremgår endvidere, at hvis der gives tilladelse til fordeling efter indeklimateilering, indebærer det blot, at udlejeren i en periode kan fordele varmeudgiften mellem lejerne efter en anden målerstype end efter de gældende regler, og at udlejeren stadig vil skulle følge de øvrige regler for afregning af varme i almenlejeloven.

Det indebærer, at udlejeren efter forslaget som hidtil skal fordele ejendommens samlede varmeudgift efter sædvanlige beregningsregler, herunder foretage en indledende opdeling af udgifterne til henholdsvis varme og varmt vand. Den del af udgiften, der afsættes til varmt vand, fordeles derefter efter almenlejelovens almindelige regler.

Endelig peger *ISTA* på, at indeklimateilere kan medføre en overskridelse af persondataloven, da ejeren/varmeleverandøren henover en dag kan følge med i adfærd i lejligheden.

Kommentar

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at ministeren kan fastsætte nærmere betingelser for tilladelsen, herunder for adgang til data fra målerne. Ved udmøntningen af forslaget sikres det, at der ikke behandles oplysninger i strid med persondataloven.

Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Dansk Byggeri, Danske Ældregeråd, Landsbyggefonden og Landsforeningen Ældre Sagen har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.