



Fremsat den 6. april 2011 af socialministeren (Benedikte Kiær)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, som ændret ved § 2 i lov nr. 201 af 13. marts 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, stk. 2, 1. pkt., ændres »en statsautoriseret eller en registreret« til: »en godkendt«.

2. I § 27 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Ved afhændelse til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, skal mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne på tidspunktet for købsaftalens indgåelse være medlemmer af foreningen.«

Stk. 8 bliver herefter stk. 9.

3. Efter § 27 indsættes:

»§ 27 a. Lejeforholdet for almene lejere af boliger, som afhændes efter § 27, og som efter afhændelsen ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger, er med de undtagelser, som følger af stk. 2-10, omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. § 4, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på lejeforhold som nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om leje, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje. Regulering efter denne bestemmelse kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om leje.

Stk. 4. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejer kan ikke kræve forhøjelse af lejen som følge af forøgelsen af de beløb, der efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal bindes i Grundejernes Investeringsfond. Regulering efter 1. pkt. kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje.

Stk. 5. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er højere end den leje, der kan beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lov om midlertidig regulering af boligforholdene i ejendomme, der er omfattet af disse regler, nedsættes lejen til den omkostningsbestemte leje med tillæg af eventuelle lejeforhøjelser for gennemførte forbedringer. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet i ejendomme, der er omfattet af reglerne om lejefastsættelse efter det lejedes værdi, er højere end det lejedes værdi, jf. § 47 i lov om leje, nedsættes lejen til det lejedes værdi.

Stk. 6. I ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, opretholdes og fremover reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Det samme gælder for lejemål som nævnt i § 53, stk.

3-5, i lov om leje og § 15 a, stk. 1-3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 7. Indgår der i den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, ydelser på lån, der ikke er medgået til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum for afdelingen, nedsættes lejen ikke, når disse lån udamortiseres.

Stk. 8. Indestående beboerindskud efter § 45 i lov om leje af almene boliger forbliver efter afhændelsen indestående hos udlejeren som depositum efter § 34 i lov om leje, uanset om det overstiger 3 måneders leje. Depositum som nævnt i 1. pkt. kan ikke reguleres efter § 34 i lov om leje.

Stk. 9. De beløb, der efter § 68 er henlagt for de boliger, som afhændes, udbetales til erhververen ved afhændelsen og indbetales herefter til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis den afhændede ejendom er omfattet af reglerne i samme lovs kapitel II-V. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om opgørelse af beløb, der skal udbetales, og om beløb, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 10. Det vedligeholdelsesreglement, der gælder på afhændelsestidspunktet, og de vilkår vedrørende vedligeholdelse, som er fastsat i lejeaftalerne for de boliger, som indgår i afhændelsen, gælder fortsat for de pågældende lejeforhold efter afhændelsen.

Stk. 11. Huslejenævnet, jf. kapitel VI i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene, afgør uenighed om lejefastsættelse og -regulering efter stk. 3-7.«

4. § 28, stk. 5, affattes således:

»*Stk. 5.* Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter § 75 a og § 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.«

5. I § 51, stk. 1, indsættes som *4. pkt.*:

»En ledig bolig, som er omfattet af salg efter kapitel 5 a, kan ikke udlejes i den periode, hvori den er udbudt til salg.«

6. § 55, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan aftale, at boligorganisationen overtager anvisningen af de almene ældreboliger, der er omhandlet i § 54, stk. 1.«

7. I § 55, stk. 8, ændres »anvisningsretten er overdraget til den almene boligorganisation efter reglerne i stk. 1« til: »det er aftalt efter reglerne i stk. 1, at den almene boligorganisation overtager anvisningsretten«.

8. Kapitel 5 a affattes således:

»Kapitel 5 a

Salg af almene familieboliger som ejerboliger

§ 75 a. Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger i kommunen. Der kan ansøges om salg til almene lejere af boligerne og salg af ledige boliger. Efterfølgende ændringer af salgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 2. Ved ansøgning om godkendelse efter stk. 1 meddeler kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, hvilke afdelinger og boliger der ønskes omfattet af salg.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan fastsætte kriterier for, hvem der kan sælges til i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1. Socialministeriet orienteres om de fastsatte kriterier.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen offentliggør salgets omfang samt eventuelle kriterier fastsat efter stk. 3.

§ 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende salg af almene familieboliger i kommunen til almene lejere af boligerne.

Stk. 2. Socialministeren kan efter ansøgning fra en almen boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger til almene lejere af boligerne.

Stk. 3. Det er en betingelse for ministerens godkendelser efter stk. 1 og 2, at ansøgeren sandsynliggør, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

Stk. 4. Bestemmelserne i § 75 a finder tilsvarende anvendelse.

§ 75 c. Afdelingsmødet godkender salg efter § 75 a og § 75 b, herunder de fastsatte kriterier ved salg af boliger i udsatte almene boligafdelinger og den truffe beslutning om lejernes ret til lån som nævnt i § 75 i, stk. 1. Afdelingsmødet godkender endvidere efterfølgende ændringer af salgets omfang samt efterfølgende ændringer af de fastsatte kriterier ved salg i udsatte afdelinger.

Stk. 2. Afdelingsmødets godkendelse efter stk. 1 af salg efter § 75 a og § 75 b kan ikke senere ændres.

Stk. 3. Ved salg efter § 75 b skal afdelingsmødets godkendelse som nævnt i stk. 1 bekræftes ved urafstemning med tilslutning fra mindst 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer.

Standsnings af salg

§ 75 d. Boligorganisationen skal træffe beslutning om standsning af salg, hvis salget i en afdeling vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu, og hvis det må forventes, at kommende salg inden for en overskuelig fremtid også vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu. En beslutning efter 1. pkt. omfatter ikke salg, hvor der er indgået købsaftale. Boligorganisationens beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen og derefter af socialministeren.

Vilkår og salgets gennemførelse

§ 75 e. En afdeling kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som en eller flere af de følgende boligtyper:

- 1) Almen bolig,
- 2) almennyttig bolig eller
- 3) anden bolig opført med støtte efter byggestøtte-, kollegistøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 8. august 2002, som ændret ved § 76 i lov nr. 145 af 25. marts 2002 og § 5 i lov nr. 1219 af 27. december 2003.

§ 75 f. Boligorganisationens bestyrelse skal uden unødigt ophold sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

§ 75 g. Den enkelte bolig sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Stk. 2. Ved salg til lejerne fastsættes markedsprisen ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler. Hvis den første bolig, der sælges i afdelingen, sælges til lederen, vurderes den i fællesskab af to ejendomsmæglere.

Stk. 3. Vurderingen efter stk. 2 foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal erlægges kontant. Ved vurderingen ses bort fra eventuelle lån efter § 75 i.

§ 75 h. Lejerens mulighed for at købe en almen familiebolig efter dette kapitel indtræder ved lejeforholdets påbegyndelse og bortfalder ved lejeaftalens opsigelse eller ophævelse.

Stk. 2. Det økonomiske mellemværende mellem boligorganisationen og lederen gøres op i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Skyldige beløb betales senest på overtagelsesdagen.

Rente- og afdragsfrit lån

§ 75 i. Ved salg efter § 75 a kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation beslutte, at afdelingen kan yde et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af markedsprisen, jf. § 75 g, til almene lejere i afdelingen, som køber deres egen bolig eller en ledig bolig i afdelingen.

Stk. 2. Ved salg efter § 75 b træffer kommunalbestyrelsen henholdsvis boligorganisationen den beslutning om lån, som er nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Køber flere lejere boligen i sameje, eller køber lederen boligen i sameje med andre personer, som er samlevende med lederen, kan køberne optage lånet i forening.

Stk. 4. Lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen inden for 80 pct. af købesummen. Boligorganisationen opkræver et gebyr til dækning af boligorganisationens udgifter i forbindelse med administrationen af lånet, herunder i forbindelse med rykningstilsagn.

Stk. 5. Lånet forfalder til indfrielse ved den tidligere lejers fraflytning, medmindre den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, bliver boende i den købte bolig.

Stk. 6. Lånet forfalder endvidere til indfrielse ved helt eller delvist ejerskifte. Den tidligere lejer kan dog ved overtagelse af en samejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af

lånet. Den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, kan ved overtagelse af den tidligere lejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Hvis den tidligere lejer har købt boligen i sameje med sin ægtefælle eller en anden person, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, og hvis den tidligere lejer overdrager sin andel af boligen til en anden person, forfalder kun den tidligere lejers andel af lånet.

Stk. 7. Lånet forrentes fra forfaldsdagen med en rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven.

Opgørelse og anvendelse af nettoresultatet m.v.

§ 75 j. Den almene boligorganisation udarbejder hvert år som en del af årsregnskabet en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med salg i afdelingen i løbet af regnskabsåret. Det årlige nettoresultat ved salg i en afdeling opgøres som den samlede salgssum, som er fastsat efter § 75 g, for de boliger, der er solgt i løbet af året, fratrukket beløb som nævnt i stk. 2, 4 og stk. 5, 2. pkt., og tillagt beløb som nævnt i stk. 3.

Stk. 2. Fra den samlede salgssum fratrækkes

- 1) tilbagebetaling af beboerindskud,
- 2) forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån,
- 3) gebyrer og afgifter i forbindelse med relaxsation og indfrielse af afdelingens lån samt omberegning af støtte,
- 4) omkostninger til udstykning og opdeling,
- 5) omkostninger til vurderinger,
- 6) betaling af de solgte boligers forholdsmæssige andel af et opsamlet driftsunderskud til afdelingen,
- 7) godtgørelse for lejernes forbedringer af det lejede,
- 8) udgifter til energimærkning og energiplan vedrørende de solgte boliger,
- 9) omkostninger til udarbejdelse af købsaftaler,
- 10) boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salgene,
- 11) lejetab svarende til maksimalt 12 måneders husleje i forbindelse med salg af ledige boliger,
- 12) ydelser i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen på den del af lånene, der indfries,
- 13) tilbagebetaling af støtte modtaget i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen,
- 14) eventuelle løbende bidrag til Byggeskedefonden, som ejerne af boliger, der er solgt efter dette kapitel, er pligtige at betale,
- 15) udgifter til rente- og afdragsfrie lån ydet til lejere, som har købt boliger efter dette kapitel,
- 16) udgifter til eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring samt udgift til ejerskifteforsikring efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
- 17) erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger og
- 18) andre udgifter i forbindelse med salget, herunder afdelingens omkostninger ved mellemfinansiering og andre udlæg.

Stk. 3. Til den samlede salgssum lægges

- 1) lejernes erstatning for misligholdelse,

- 2) den del af afdelingens henlæggelser på overtagelsestidspunktet til periodisk fornyelse og istandsættelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel,
- 3) den del af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel,
- 4) indtægter i forbindelse med salgene, herunder forrentning af deponerede købesummer, og
- 5) indtægter fra tilbagebetaling af tidligere ydede rente- og afdragsfrie lån.

Stk. 4. Af salgssummen indbetales 6.500 kr. pr. solgt bolig til den ejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter dette kapitel. Beløbet reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Stk. 5. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 a og § 75 b, stk. 2, dækkes underskuddet med et lån. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker boligorganisationen tabet.

Stk. 6. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 b, stk. 1, dækkes underskuddet med et lån fra Landsbyggefondens. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker Landsbyggefondens tabet med midler fra nybyggerifonden.

§ 75 k. Nettoprovenuet efter § 75 j indbetales til Landsbyggefondens, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved salg i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefondens efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet helt eller delvist overføres til dispositionsfondens og anvendes til aktiviteter og initiativer i den almene boligorganisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende.

Stk. 3. Landsbyggefondens kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter stk. 2, inden der søges om socialministerens godkendelse af salg. Fonden sender kopi af sin afgørelse til socialministeren.

§ 75 l. Almene boligorganisationer indberetter salg efter dette kapitel til Landsbyggefondens og Byggeskedefondens.

§ 75 m. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af salg efter dette kapitel, vilkår, herunder vilkår ved salg af ledige boliger, salgets gennemførelse og opgørelse af nettoprovenuet. Ministeren fastsætter endvidere regler om indfrielse af afdelingens lån, regnskab og revision for salg efter dette kapitel.«

9. I § 77, stk. 3, 1. pkt., ændres »statsautoriseret« til: »godkendt«.

10. §§ 80 f, 82 a og 89 c ophæves.

11. I § 96, stk. 2, ændres »og § 92, stk. 1,« til: »§ 92, stk. 1, og § 92 b«.

12. Overskriften før § 96 h affattes således:

»Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a«

13. § 96 h affattes således:

»**§ 96 h.** For hver almene boligorganisation, der foretager indbetalinger efter § 75 k vedrørende salg efter § 75 b, stk. 1, oprettes en konto i Landsbyggefondens, hvor indbetalingerne registreres.

Stk. 2. Kontoen nedskrives, når en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til almene familieboliger i henhold til § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, med et beløb, der svarer til statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til boligerne. § 96 i, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse ved opgørelsen af det beløb, som nævnt i 1. pkt. Kontoen nedskrives endvidere med de beløb, der reserveres efter § 96 i, stk. 2.

Stk. 3. Er kontoen ikke nedskrevet efter stk. 2 senest 10 år efter indbetaling efter stk. 1, nedskrives kontoen med et beløb, der svarer til indbetalingen.«

14. § 96 i affattes således:

»**§ 96 i.** De midler, som den almene boligorganisation indbetaler til Landsbyggefondens efter § 75 k, anvendes efter bestemmelserne i stk. 2-6.

Stk. 2. Landsbyggefondens reserverer 10 pct. af indbetalingerne fra salg i udsatte afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2, og fra salg i ikke-udsatte afdelinger. Boligorganisationen har under de forudsætninger, der er nævnt i 4. pkt., ret til at anvende de reserverede midler til de formål, som er nævnt i § 20, stk. 2-5. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefondens, inden foranstaltningerne iværksættes. Det er en forudsætning for anvendelse af midler efter 2. pkt., at Landsbyggefondens på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midlerne, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger. Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen, overføres midlerne til nybyggerifonden.

Stk. 3. De resterende midler anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger. Fordeling af midlerne mellem stat og den kommune, hvori salget er sket, fastsættes i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte til nye almene familieboliger og beregnes på grundlag af maksimumsbeløbet for den pågældende kommune ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den statslige andel af den samlede støtte fastsættes på grundlag af nutids-

værdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den finanslov, som er gældende ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den kommunale andel af den samlede offentlige støtte fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket.

Stk. 4. Den statslige andel af midlerne overføres senest 3 måneder efter indbetalingen efter stk. 1 kontant til Økonomistyrelsen.

Stk. 5. Den kommunale andel af midlerne overføres til en særskilt konto i Landsbyggefonden, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler efter stk. 1. Udbetaling af midlerne til kommunen sker kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger med tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, og udgør højst 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

Stk. 6. Midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto efter stk. 5, indbetales til nybyggerifonden. Kommunens konto tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.«

15. § 96 j affattes således:

»§ 96 j. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse efter § 75 k, og om boligorganisationens indberetning til fondene efter § 75 l. Reglerne godkendes af socialministeren.«

16. §§ 96 k-96 o ophæves.

17. I § 108, 3. pkt., indsættes efter »driften af byggeriet«: », om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi«.

18. I § 115, stk. 1, nr. 8, ændres »boligafdelingers ejendomme,« til: »boligafdelingers ejendomme.«.

19. § 115, stk. 1, nr. 9, ophæves.

20. I § 115 a, stk. 1, ændres »lavenergibygnings klasse 1 i bygningsreglementet 2008« til:

»lavenergibygnings klasse 2015 i bygningsreglement 2010«, og i stk. 2 ændres »bygningsreglementet 2008« til: »bygningsreglement 2010«.

21. I § 137, stk. 1, 5. pkt., ændres »statsautoriseret eller registreret« til: »godkendt«.

22. Efter § 181 indsættes:

»§ 182. Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan etablere erhvervsarealer i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap med det formål at udleje arealerne til mindre dagligvarebutikker. Udlejningen af arealerne kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at erhvervsarealerne og ældreboligerne er beliggende i et yderområde, jf. stk. 3.

Stk. 2. Ved mindre dagligvarebutik forstås en butik,

- 1) hvis areal ikke overstiger 250 m², og
- 2) som udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer.

Stk. 3. Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over yderområder omfattet af stk. 1.«

23. I § 194 udgår »inden den 1. januar 2000«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2011.

Stk. 2. For lejere, som er omfattet af en beslutning om salg efter § 75 a, § 75 b eller § 75 c i den tidligere forsøgsordning i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, og som har meldt sig som interesserede købere inden udløbet af en tilmeldingsperiode, gennemføres salget efter reglerne i forsøgsordningen. Det samme gælder for købere af ledige boliger.

Stk. 3. For lejere og købere af ledige boliger omfattet af en beslutning om salg efter § 75 d i lov om almene boliger m.v. truffet før lovens ikrafttræden gennemføres salget efter de hidtil gældende regler.

Stk. 4. Provenufonden som nævnt i § 89 c i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, nedlægges den 1. juli 2021, og fondens saldo overføres til nybyggerifonden. Udgifter, som efter den 1. juli 2021 skulle være afholdt af provenufonden, afholdes af nybyggerifonden. Indtægter, som efter den dato, der er nævnt i 1. pkt., skulle være tilgået provenufonden, tilgås nybyggerifonden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Ny salgsordning
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Forslag vedrørende ny salgsordning
 - 2.1.2.1. Beslutningsstruktur
 - 2.1.2.2. Økonomisk ansvar for salg
 - 2.1.2.3. Anvendelse af nettoprovenuet ved salg
 - 2.1.2.4. Salg af ledige boliger
 - 2.1.2.5. Det rente- og afdragsfrie lån
 - 2.2. Ny praksis vedrørende hel eller delvis salg af en afdeling
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Forslag vedrørende ny praksis ved helt eller delvist salg af en afdeling
 - 2.3. Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Forslag vedrørende anvendelse af overskuddet ved hel eller delvis salg af en afdeling
 - 2.4. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Forslag vedrørende etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger
 - 2.5. Andre ændringer
3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Salg m.v.
 - 3.2. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældre boliger
4. Administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser
10. Høring

1. Lovforslagets baggrund og formål

Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre indgik den 8. november 2010 aftale om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler. Liberal Alliance har tilsluttet sig aftalen.

Hovedparten af aftalen er udmøntet ved lov nr. 1610 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Stop for anvisning til ghettoområder af visse persongrupper og identifikation af ghettoområder) og lov nr. 1611 af 22. de-

cember 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler).

Som led i indsatsen mod ghettoisering er aftaleparterne enige om foruden de dele af aftalen, som er implementeret ved de nævnte to love, at gennemføre en ny salgsordning for enkeltvis salg af almene boliger, som skal erstatte forsøgsordningen samt den gældende, såkaldte permanente salgsordning, jf. punkt 2.1. i de almindelige bemærkninger. Udgangspunktet for den nye ordning er enighed mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation om salget, idet der dog i situationer, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe sin almene bolig, fortsat vil være mulighed for, at salget kan sluttes uden enighed mellem de nævnte parter.

Der er endvidere enighed om, at en kombination af almene udlejningsboliger med både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan bidrage til en mere balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Aftalen indebærer derfor, at den gældende godkendelsespraksis vedrørende salg af en samlet afdeling eller dele heraf til tredjemand lempes, samt at der skal gennemføres de nødvendige følgeændringer, der fastlægger de eksisterende lejeres retsstilling.

Endelig indebærer aftalen, at reglerne for anvendelse af overskud ved hel eller delvist salg af en afdeling, herunder salg af uudnyttede grunde, ændres, således at socialministeren kan godkende, at nettooverskuddet ved salg, der sker som led i en godkendt helhedsplan, kan anvendes til finansiering af aktiviteter m.v. omfattet af helhedsplanen.

Lovforslaget udmønter de nævnte dele af boligaftalen.

Det foreslås endvidere, at der 3 år efter lovforslagets ikrafttræden gennemføres en evaluering af salget af almene boliger. I evalueringen vil der indgå en vurdering af tab og gevinster ved de gennemførte salg samt en vurdering af, om et eventuelt tab kunne være blevet begrænset gennem anvendelse af en ejendomsmæglervurdering af de solgte boliger forinden salget.

Hovedformålet med forslaget om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger er at sikre rammerne for, at mindre butikker kan etablere sig i yderområderne. Herved fremmes samtidig specielt ældre og handicappedes muligheder for at foretage indkøb af dagligvarer i nærheden af, hvor de bor.

Forslaget skal ses i sammenhæng med Betænkning over Forslag til lov om ændring af lov om detailsalg fra butikker m.v., (lukkeloven), jf. betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 6. maj 2010. I Erhvervsudvalget var der flertal for at fremsætte lovforslag om dispensation til etablering af servicebutikker i ældre- og plejeboligbebyggelser i yderområderne, således at der skabes gode rammer for tilgængeligheden af dagligvarer gennem adgang til butiklokaler på fordelagtige vilkår som sideaktivitet i almene boligbebyggelser m.v.

Forslaget indgår ligeledes som et af initiativerne i regeringens publikation "Danmark i balance i en global verden" fra den 3. september 2010. Initiativet skal medvirke til at sikre bedre muligheder for lokal udvikling af Danmarks yderområder.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Ny salgsordning
- Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling
- Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling
- Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger
- Andre ændringer

2.1. Ny salgsordning

2.1.1. Gældende ret

Forsøgsordningen vedrørende salg af almene familieboliger blev vedtaget i 2004 og gjaldt oprindelig i årene 2005-2007 (lov nr. 485 af 9. juni 2004 (Forsøg med salg af almene familieboliger)). Ved revision af ordningen i folketingsåret 2007-08 blev forsøgsordningen forlænget for en periode på 1 ½ år – fra 1. juli 2008 til 31. december 2009 (lov nr. 550 af 17. juni 2008 (Forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger)). Hensigten med ordningen er at give lejerne et tilbud om at købe deres almene bolig som ejerbolig samt at skabe et yderligere instrument i bestræbelserne på at blande ejerformerne og dermed sikre en varieret beboersammensætning i de eksisterende almene boligområder. Med henblik på at stimulere salget i de problemramte afdelinger blev der i 2005 gennemført en såkaldt permanent salgsordning ved siden af forsøgsordningen (lov nr. 1421 af 21. december 2005 (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)).

Forsøgsordningen indebærer, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen uafhængigt af hinanden kan beslutte salg i en eller flere afdelinger og efterfølgende anmode om ministeriets godkendelse. Efterfølgende skal lejerne i den eller de pågældende afdelinger på et afdelingsmøde endeligt godkende, at lejerne skal have mulighed for at købe deres bolig. Der er under visse betingelser også mulighed for at sælge ledige boliger til andre, idet boligerne dog som hovedregel skal forløses udlejet først.

Lejerne skal betale markedsprisen for boligen, og prisen fastsættes af en ejendomsmægler/valuar. Lejerne har ret til et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af prisen. Lånet, som forfalder ved lejerens fraflytning, bliver ydet af Landsbyggefonden af de midler, der kommer ind ved salget.

Nettoprovenuet ved salget indbetales til provenufonden, som afholder visse salgsudgifter, som ikke kan henføres til det konkrete salg. Fonden dækker tillige eventuelle tab af det samlede provenu i ordningen.

Nettoprovenuet opgøres som salgssummen med fradrag af omkostninger, indfrielse af gæld i boligerne m.v. 5 pct. heraf

går til en ny ejerforening, som omfatter de solgte boliger, mens 10 pct. under bestemte forudsætninger kan anvendes af boligorganisationen. Resten af nettoprovenuet anvendes til finansiering af nye almene boliger i de kommuner, hvor der har været salg, via refusion af 40 pct. af den offentlige støtte til de nye boliger (kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte).

Den permanente salgsordning, som trådte i kraft den 1. januar 2006, gælder kun i udsatte afdelinger. Der er tre væsentlige forskelle i forhold til forsøgsordningen. For det første skal beslutningen om salg træffes i enighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. For det andet kan Landsbyggefonden godkende, at et eventuelt provenu fra salget med fradrag af de nævnte 5 pct. til den nye ejerforening forbliver i boligorganisationen og anvendes til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det pågældende boligområde. For det tredje kan alle familieboliger i afdelingen omfattet af salg sælges som ledige boliger uden forsøg på genudlejning.

2.1.2. Forslag vedrørende ny salgsordning

Tendenser til ghettoisering skal imødegås på så mange måder som muligt. Salg af almene boliger kan medvirke til, at ejerformerne i de udsatte boligområder blandes, således at en bredere kreds af boligsøgende kan tiltrækkes til området.

På baggrund af erfaringerne med salgsordningerne og på baggrund af den netop gennemførte styringsreform af den almene boligsektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009 (Styring og finansiering af den almene boligsektor) skal salget i højere grad kunne indgå som et element i den lokale boligpolitik. Beslutninger om salg skal derfor som udgangspunkt integreres i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, idet der dog åbnes mulighed for salg uden konsensus, såfremt der er et stærkt beboerønske herom.

På den baggrund foreslås, at de to salgsordninger skrives sammen til én ordning, som omfatter alle almene boligafdelinger, og som indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Beslutningsstruktur
- 2) Økonomisk ansvar for salg
- 3) Anvendelse af nettoprovenuet ved salg
- 4) Salg af ledige boliger
- 5) Det rente- og afdragsfrie lån

2.1.2.1. Beslutningsstruktur

Med henblik på at integrere salget i styringsdialogen foreslås som udgangspunkt en beslutningsstruktur, der svarer til den permanente ordning. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal således være enige om at søge Socialministeriet om godkendelse til at sælge. Beslutningen skal fortsat efterfølgende godkendes af den pågældende afdeling.

Med henblik på at styrke salget foreslås der herudover udvidede muligheder for salg i afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe. I sådanne afdelinger foreslås det, at kommunalbestyrelse eller boligorganisation uafhængigt af hinanden kan beslutte at ansøge ministeriet om salg (uafhængigt salg).

Det er afgørende, at der så vidt muligt ikke opstår tab i forbindelse med salget. Gennemførelsen af en salgsproces er omkostningstung, men omkostningerne pr. solgt bolig bliver lavere, hvis der sælges mange boliger. Risikoen for, at der opstår tab ved salget, reduceres derfor også i takt med antallet af solgte boliger. Det er af denne grund vigtigt, at der er bred og reel tilslutning til salget i afdelingen.

Med henblik på at sikre afdelingen mod tab foreslås det derfor, at følgende betingelser skal gælde ved uafhængigt salg:

Afdelingsmødets godkendelse af salget skal efterfølgende bekræftes af 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer ved en urafstemning

Ansøgeren, og det vil sige enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

2.1.2.2. Økonomisk ansvar for salg

Med forsøgsordningen blev der oprettet en "Provenufond" under Landsbyggefonden, som administrerede nettoprovenuet ved salget. Fonden bærer samtidig den økonomiske risiko for salget ved at dække eventuelle tab ved salget af det samlede nettoprovenu. Fonden afholder ligeledes visse salgsudgifter, herunder udgifter til udstykning/ejerlejlighedsopdeling, som ikke kan henføres til det konkrete salg, og udgifter til valuarvurderinger, som ikke efterfølges af salg. Baggrunden herfor var, at boligorganisationen ikke skulle kunne blive pålagt et tab som følge af salg, som organisationen ikke selv havde besluttet.

I forslaget til en ny salgsordning vil boligorganisationen i langt de fleste tilfælde selv være med til at beslutte et eventuelt salg. I det omfang, dette er tilfældet, forekommer det rimeligt, at boligorganisationen selv bærer de økonomiske konsekvenser heraf. Det medfører, at boligorganisationen, når den selv er med til at beslutte salget, selv må bære et eventuelt tab.

Ved de salg, hvor kommunalbestyrelsen med tilslutning fra et lejerflertal i afdelingen beslutter salget uden om boligorganisationen, kan boligorganisationen ikke pålægges at udrede et eventuelt tab. I forsøgsordningen afholdes tabet af de midler, som ellers skulle medgå til at reducere de offentlige udgifter til nybyggeri. Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden, som har til formål at yde ydelsesstøtte til nybyggeriet, dækker et eventuelt tab ved salget, hvis der mod forventning alligevel opstår et sådant. For i videst muligt omfang at undgå tab skal det – som nævnt ovenfor – sandsynliggøres, at der med sådanne salgsbeslutninger som udgangspunkt ikke opstår tab.

I forlængelse heraf foreslås provenufonden nedlagt for fremtidige salg. Boligorganisationen administrerer herefter salget, hvorved opnås en betydelig forenkling af salgsordningen.

Herudover foreslås ordningen forenklet på en række punkter. Det foreslås, at der ikke stilles krav om, at salget skal organiseres i salgsrunder med en årlig tilmeldingsperiode. Salget vil kunne ske løbende, når en bolig bliver ledig, eller når en lejer melder sig som køber. Boligorganisationen vil dog

fortsat kunne organisere salget på en hensigtsmæssig måde, herunder beslutte at samle salget i 'runder'.

Som følge heraf skal der ikke udfærdiges regnskab for hver salgsrunde. I stedet bliver der tale om at bogføre de årlige salgsindtægter og -udgifter som en del af afdelingens årsregnskab. Er der i et regnskabsår underskud på salgsregnskabet, må underskuddet ved salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg, dækkes ved, at afdelingen optager lån hertil enten fra boligorganisationen eller fra andre långivere. Lånet tilbagebetales ved førstkommande overskud på salgsregnskabet. Hvis de fremtidige indtægter ved salget ikke rækker til at indfri lånet, må boligorganisationen selv i sidste ende bære tabet.

Ved salg besluttet af kommunalbestyrelsen uden boligorganisationens medvirken dækkes et eventuelt underskud ved et lån fra Landsbyggefonden, som ligeledes tilbagebetales ved førstkommande overskud. Opstår der i sidste ende tab ved salget, dækkes det som nævnt ovenfor af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

2.1.2.3. Anvendelse af nettoprovenuet ved salg

Både efter forsøgsordningen og den permanente ordning sælges boligerne til markedspris på baggrund af valuarvurderinger. Salgsindtægten anvendes først til en forholdsmæssig indfrielse af lån, beboerindskud og grundkapital samt til dækning af salgsomkostninger m.v. Dette vil fortsat gælde i den foreslåede salgsordning, idet der dog kun stilles krav om vurdering i forbindelse med salg til lejerne. Ved salg af ledige boliger kan boligen sælges til den højst opnåelige pris.

Efter forsøgsordningen anvendes det resterende provenu (nettoprovenuet) overvejende til finansiering af nyt alment byggeri. 5 pct. af nettoprovenuet, dog max 10.000 kr. pr. bolig, indbetales til den nye ejerforening, ligesom boligorganisationen har ret til under nærmere bestemte forudsætninger at anvende 10 pct. af nettoprovenuet til dispositionsfondsformål. Det resterende nettoprovenu indbetales til provenufonden under Landsbyggefonden. Når den pågældende kommune, hvori der er solgt almene boliger, giver tilsagn til nye almene familieboliger, refunderer provenufonden 40 pct. af den offentlige støtte til nye almene familieboliger, indtil det samlede nettoprovenu fra salg i kommunen er opbrugt. Refusionen fordeles mellem stat og kommune i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte og dækker således henholdsvis en del af kommunens udgifter til grundkapital og en del af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Efter den permanente salgsordning, som kun kan anvendes i de udsatte boligafdelinger, kan nettoprovenuet med Landsbyggefondens godkendelse anvendes af boligorganisationen til aktiviteter og foranstaltninger omfattet af en godkendt helhedsplan for det boligområde, hvor der er solgt boliger.

Det foreslås, at der i den nye salgsordning opretholdes en sontring mellem afdelinger i udsatte boligområder og andre boligafdelinger for så vidt angår fordelingen af nettoprovenuet. For boligafdelinger i udsatte områder vil størstedelen af nettoprovenuet fortsat kunne gå til medfinansiering af en hel-

hedsplan svarende til reglerne i den permanente ordning. For alle andre boligafdelinger opretholdes provenufordelingen fra forsøgsordningen, således at provenuet primært går til refusion af offentlige udgifter til grundkapital og ydelsesstøtte. I begge tilfælde foreslås det dog af forenklingshensyn, at der indbetales et fast beløb på 6.500 kr. pr. solgt bolig til den fremtidige ejerforening/grundejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Beløbet indeksreguleres efterfølgende med nettoprisindekset.

Fordelingen mellem stat og kommune foreslås at ske på grundlag af deres andel af den samlede offentlige støtte, der ydes til nye almene familieboliger på det pågældende tidspunkt svarende i princippet til den gældende fordeling, jf. lovens § 96 k, stk. 6. Kommunens andel overføres til en konto i Landsbyggefonden, hvorfra kommunen vil kunne få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger. Midler, som ikke inden for 10 år er anvendt af kommunen, overføres til Landsbyggefondens nybyggerifond med henblik på refusion af statslige udgifter til nybyggeri.

Den nævnte fordeling af nettooverskuddet ved salget foreslås også at skulle gælde i forbindelse med uafhængigt salg.

2.1.2.4. Salg af ledige boliger

I den permanente ordning er der ikke begrænsninger på salg af ledige boliger til tredjemand, idet den kommunale anvisningsret dog respekteres. Selvom der måtte være boligsøgende på ventelisten, er der således ikke krav om, at genudlejning skal forsøges. Baggrunden herfor er, at den permanente ordning har som formål at ændre på beboersammensætningen i afdelingen.

Da forsøgsordningen hovedsagelig har til formål at sælge til de eksisterende lejere, kan højst 1/3 af afdelingens boliger sælges til tredjemand. Hertil kommer, at anvisningsretten og ventelisten respekteres. Før salg af en ledig bolig kan finde sted, skal den derfor være forsøgt udlejet efter ventelisten. I problemramte områder, som er omfattet af forsøgsordningen, kan 90 pct. af de ledige boliger dog sælges uden forsøg på genudlejning.

Det foreslås i den nye salgsordning, at der kun i situationer, hvor kommune og boligorganisation er enige om salget, kan ske salg af ledige boliger. Det foreslås, at det i så fald kan ske uden antalsmæssige begrænsninger, idet den kommunale anvisningsret fortsat skal respekteres. Det lægges hermed op til parterne at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at sælge ledige boliger også i ikke-problemramte afdelinger. I en række af disse vil det hermed være muligt at gribe forebyggende ind i forhold til udviklingen i beboersammensætningen. I afdelinger med stor søgning vil parterne kunne tage hensyn til ventelisten og derfor aftale, at salg af ledige boliger ikke er en mulighed.

Ved uafhængigt salg foreslås det, at der alene kan ske salg til lejere.

2.1.2.5. Det rente- og afdragsfrie lån

Både efter forsøgsordningen og den permanente ordning har lejeren ved køb af egen bolig en ret til at få et rente- og af-

dragsfrit lån i Landsbyggefonden på op til 30 pct. af købesummen. Denne ret blev indført for at sikre, at flere lejere ville have råd til at købe deres boliger. Lånet skal indfries ved videresalg.

Retten til lånet er blevet kritiseret af boligorganisationerne, som mener, at den risikerer at tiltrække mindre ressourcerstærke beboere samt medvirke til at stavnsbinde købere, som reelt ikke har råd til at betale uden det nævnte lån.

For at undgå, at retten til et rente- og afdragsfrit lån udgør en barriere for boligorganisationernes tilslutning til salg, foreslås det, at retten afskaffes og i stedet erstattes af en mulighed, som besluttes i henhold til beslutningskompetencen.

Det foreslås således, at kommunalbestyrelse og boligorganisation ved fælles beslutning lokalt kan aftale, at der skal ydes dette lån. Hvis muligheden aftales, kan de lejere, som enten køber deres egen bolig eller køber en ledig bolig i afdelingen, få det nævnte lån.

Ved uafhængigt salg træffer enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen beslutning, om der i den givne sag skal være mulighed for at yde lån.

Lånet vil i begge tilfælde skulle finansieres af midlerne fra salgsprovenuet. Hvis beslutningen om salg er truffet af boligorganisationen, og hvis salgsprovenuet ikke er tilstrækkeligt til at dække lånet, må afdelingen optage et lån. Kan afdelingen ikke tilbagebetale dette lån med midlerne fra fremtidige salg, og der således i den sidste ende viser sig at være et tab, foreslås tabet dækket af boligorganisationen. Hvis salgsbeslutningen derimod er truffet af kommunalbestyrelsen, foreslås et eventuelt underskud dækket med et lån fra Landsbyggefonden, ligesom et eventuelt tab foreslås dækket af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

2.2. Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling

2.2.1. Gældende ret

Afhændelse af ejendomme tilhørende en almen boligorganisation skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Er der tale om almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af socialministeren, medmindre de afhændes som almene boliger, dvs. til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en anden boligorganisation eller til en almen selvejende institution. Afhændes de derimod som private udlejningsboliger eller til en privat andelsboligforening, skal socialministeren godkende afhændelsen. Godkendelse gives i dag kun i begrænset omfang, idet almene boliger i videst muligt omfang skal tjene deres formål som almene boliger. Typisk godkendes salg således kun, hvis det skønnes usandsynligt, at boligerne kan videreføres som almene boliger.

Ved salg af en større samlet del af en afdeling vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere.

Der er ikke i den gældende lejelovgivning og i retspraksis taget udtrykkelig stilling til, hvilke dele af den private lejelovgivning der efter et salg skal gælde for de tidligere almene lejere. En fortolkning af ordlyden af lejelovens § 2 sammen-

holdt med almenlejelovens § 1 og boligreguleringslovens § 4, stk. 2, peger i retning af, at de tidligere almene lejere kun vil være omfattet af lejelovens regler og ikke af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje m.v., selv om disse regler gælder i den pågældende kommune og vil gælde for nye lejere, der flytter ind i ejendommen. Boligreguleringslovens § 4, stk. 2, fastlægger, at lejeforhold, som ved lejeaftalens indgåelse ejes af bl.a. en almen boligorganisation, ikke er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje, reglerne for udevendig vedligeholdelse og binding af vedligeholdelseshensættelser i Grundejernes Investeringsfond.

Med hensyn til afhændelse til en andelsboligforening gælder reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel XVI tilsvarende for afhændelse af almene boliger, hvis ejendommen efter afhændelsen ikke er omfattet af almenlejeloven. Ejeren kan afvise salg til andelsboligforeningen, hvis ikke mindst halvdelen af lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen, eller hvis ikke foreningen på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling, jf. lejelovens § 103, stk. 5. Afhændelsen sker i overensstemmelse med de procedureregler, der er fastsat i lejelovens tilbudspligtregler.

Sker afhændelsen til andelsboligforeningen uden at være omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt, er der tale om en overdragelse i fri handel. Her er kravet, at mindst 1/3 af ejendommens lejere af beboelseslejligheder skal være medlemmer af foreningen ved ejendommens erhvervelse.

2.2.2. Forslag vedrørende ny praksis ved helt eller delvist salg af en afdeling

Med henblik på at opnå en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte almene boligområder er det hensigten fremover at lempe den gældende godkendelsespraksis, således at socialministeren kan godkende, at der kan ske salg til tredjemand efter lovens § 27 i udsatte boligområder omfattet af en godkendt helhedsplan, idet det vil kunne medvirke til en positiv udvikling i områderne, at der etableres flere ejerformer.

Ved samlet salg af flere almene boliger, for eksempel familieboligerne i en hel bygning, vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere.

Som omtalt ovenfor i punkt 2.2.1. er der hverken i lovgivningen eller i retspraksis taget stilling til, om de gældende regler fører til, at de tidligere almene lejere kun vil være omfattet af lejelovens regler og ikke af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje m.v., selv om disse regler gælder i den pågældende kommune og vil gælde for nye lejere, der flytter ind i ejendommen. Der er derfor behov for at fastsætte en række overgangsbestemmelser for de hidtidige almene lejere med henblik på at afklare parternes retsstilling ved overgangen fra det almene til det private regi.

Det foreslås, at det som udgangspunkt skal være lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere,

som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, såfremt de er forenelige med den private lejelov og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan således ikke bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes. Beboerne vil i stedet kunne benytte den private lejelovgivnings regler om beboerindflydelse, herunder muligheden for at etablere beboerrepræsentation.

Det foreslås således, at lejerne bliver omfattet af samme regelsæt som de lejere, der flytter ind i ejendommen efter afhændelsen, dvs. lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, med de modifikationer, der er foreslået som overgangsbestemmelser for de tidligere almene lejere.

Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold derimod fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

Overgangen til privat udlejning indebærer også som udgangspunkt, at lejen fastsættes efter lejelovgivningens regler. For at undgå pludselige lejestigninger som følge af salget, opretholdes den gældende balancelaje imidlertid i en overgangsperiode, hvis balancelaje (inkl. eventuelle forbedringsforhøjelser) er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler. Erhververen vil således ikke kunne forlange lejeforhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven er højere end den gældende balancelaje.

Denne balancelaje foreslås nettoprisindeksreguleret, indtil reguleringen bringer lejen op på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser. Herefter beregnes lejen udelukkende efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

Hvis balancelaje er højere end den leje, der højst kan kræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, foreslås det, at lejen skal nedsættes til dette niveau, og lejen skal herefter beregnes efter de samme regler, som gælder for nye lejere.

For ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan der efter lejelovgivningen aftales fri leje. Det samme gælder i visse lejemål, der ombygges fra erhverv til beboelse, og for visse nyindrettede tagboliger og boliger i påbyggede etager. For sådanne boliger i almene ejendomme er det foreslået, at balancelaje skal kunne opretholdes, så længe de tidligere almene lejere bor i ejendommen, og at lejen skal kunne nettoprisindeksreguleres. Lejerne opretholder herved den leje, de har aftalt, da de indgik lejeaftalen som almene lejere, uanset om denne leje er lavere end den leje, der ville kunne være krævet som fri leje.

Ved afhændelsen af de tidligere almene boliger til en privat udlejer bliver huslejenævnet kompetent til at afgøre uenighed

imellem lejere og udlejer på de områder, som fremgår af lejeloven henholdsvis boligreguleringsloven. Samtidig foreslås, at huslejenævnet skal kunne afgøre tvister mellem udlejer og lejerne om de særlige overgangsregler vedrørende lejens størrelse og regulering.

Med hensyn til beboerindskud foreslås det, at lejeren i videst muligt omfang stilles på samme måde, som lejeren efter kontraktforholdet med den almene udlejer var stillet før afhændelsen af ejendommen til en privat erhverver. Indskuddet foreslås derfor konverteret til depositum i lejeforholdet, uden at det konverterede beløb skal kunne reguleres.

I forslaget indgår, at de beløb, der efter § 68 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til hovedstandsættelse, til fornyelse af tekniske installationer og til normalstandsættelse af lejligheder ved fraflytning samt indestående på indvendige vedligeholdelseskonti for så vidt angår den del af ejendommen, som afhændes til en privat erhverver, skal følge ejendommen, når den afhændes. De henlagte beløb skal dermed som udgangspunkt udbetales til erhververen.

Disse hensættelser er sammenlignelige med de beløb, der efter boligreguleringsloven afsættes efter boligreguleringslovens § 18 b. Det foreslås derfor, at de hensatte beløb til hovedstandsættelse af ejendommen og til fornyelse af dens tekniske installationer skal indbetales til ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 b i Grundejernes Investeringsfond, hvis boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje gælder for ejendommen.

I forlængelse heraf er det foreslået, at socialministeren bebyrdes til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af de beløb, der skal udbetales ved overdragelsen af ejendommen, ligesom ministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om indbetalingen af beløb, der skal indsættes på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 b.

Endelig er det foreslået, at de beslutninger om vedligeholdelse, den almene udlejer har truffet efter almenlejelovens § 25, stk. 1, og det vedligeholdelsesreglement, der er udarbejdet efter almenlejelovens § 25, stk. 2, også efter afhændelsen skal gælde for lejerne i de lejligheder, der var udlejede ved afhændelsen. Det vil således være det aftalte om vedligeholdelse, der også vil gælde for de tidligere almene lejere, der bliver boende i ejendommen efter afhændelsen, herunder almenlejelovens bestemmelser og bestemmelserne i vedligeholdelsesbekendtgørelsen.

Afhændelse til en andelsboligforening kan ske enten via tilbudspligten i lejeloven, hvor udlejer kan kræve, at mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af foreningen, eller direkte til foreningen efter andelsboligloven, hvor der kræves, at mindst 1/3 af lejerne er medlemmer. Der er behov for at sikre en rimelig tilslutning blandt lejerne til dannelsen af en andelsboligforening for at sikre det bedst mulige økonomiske grundlag for den kommende andelsforening. Det foreslås derfor, at det ved afhændelse til en andelsboligforening kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse.

2.3. Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling

2.3.1. Gældende ret

Efter de gældende regler vedrørende salg af en afdelings aktiver, f.eks. dele af en afdeling eller en ubenyttet grund, er proceduren den, jf. almenboliglovens § 28, at der først sker en forholdsmæssig indfrielse af de eksisterende lån (f.eks. lån støttet med ydelsesstøtte, kommunal grundkapital og beboerindskud) svarende til den forringelse af boligafdelingens værdi, som frasalget af en del af afdelingen medfører. Ved forholdsmæssig indfrielse falder den løbende statslige ydelsesstøtte på de indfrieede lån tilsvarende bort.

Det resterende (netto)provenu skal herefter anvendes til ekstraordinært afdrag på eksisterende støttede lån i afdelingen. Det betyder, at ydelsen på lånene kan nedsættes, ligesom den løbende statslige ydelsesstøtte reduceres som følge heraf. Baggrunden for denne procedure er, at det ikke som udgangspunkt er rimeligt, at boligafdelingen fortsat modtager statslig ydelsesstøtte til lån, samtidig med at der er realiseret overskud ved salg af en del af afdelingen.

Anvendes hele nettoprovenuet ikke som ekstraordinært afdrag, fordi der ikke er tilstrækkeligt indestående lån i afdelingen, tilfalder det overskydende beløb dispositionsfonden, idet Landsbyggefonden dog anmelder et krav om del heri svarende til fondens mistede fremtidige indtægter fra afdelingen.

2.3.2. Forslag vedrørende anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling

Som det fremgår, giver de gældende regler for et eventuelt provenus anvendelse ikke almene boligafdelinger en økonomisk tilskyndelse til at frasælge hele blokke i afdelingerne til f.eks. andelsboligforeninger eller salg af afdelingernes ubenyttede grunde f.eks. til erhvervsformål i udsatte boligområder.

Det foreslås derfor, at socialministeren får mulighed for at godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde - efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen - helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen i stedet for en ekstraordinær indfrielse af lån i afdelingen. I forlængelse heraf er det endvidere hensigten at fastsætte, at Landsbyggefonden ikke skal kompenseres for mistede fremtidige indtægter som følge af salget. Hermed vil reglerne for provenuanvendelse svare til reglerne for salg af boliger til lejerne i problemramte boligområder efter både den eksisterende permanente salgsordning og den nye foreslåede samlede salgsordning.

Forslaget har alene virkning for udsatte boligområder, hvor salg af afdelingens aktiver sker som led i en godkendt helhedsplan for området, hvori afdelingen er beliggende.

2.4. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger

2.4.1. Gældende ret

Kommuner kan efter de almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse som udgangspunkt ikke varetage erhvervsvirksomhed. Det antages dog, at kommunerne efter kommunalfuldmagtsreglerne i et meget begrænset omfang har mulighed for at varetage accessoriske opgaver. Det vil sige opgaver, som kommunerne normalt ikke lovligt kan varetage, men som knytter sig naturligt og tæt til varetagelsen af opgaver, som kommuner lovligt kan varetage. Det er dog blandt andet en betingelse for udøvelse af accessorisk virksomhed, at denne virksomhed i omfang er underordnet den kommunale hovedvirksomhed. Det indgår endvidere i vurderingen, om opgaven i forvejen varetages på rimelig måde af private erhvervsdrivende. Det er endvidere en betingelse, at kommunalbestyrelsen søger disse opgaver bortforpagtet på markedsvilkår. Hovedeksemplerne på accessorisk virksomhed er en café i tilknytning til en kommunal svømmehal eller et kommunalt museum.

Der er ikke i kommunalfuldmagtsreglerne hjemmel til, at kommunalbestyrelser kan bortforpagte lokaler, der i øvrigt opfylder ovennævnte betingelser for accessorisk virksomhed, til under markedsprisen.

Regioner kan ikke varetage andre opgaver end de, som følger af regionsloven (lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab), eller som er nødvendige for at varetage regionens lovbestemte opgaver (den såkaldte regionsfuldmagt). Der er ikke hjemmel i lovgivningen til, at regionsråd udlejer lokaler i tilknytning til ældreboliger.

Almene boligorganisationer kan efter reglerne i lov om almene boliger m.v. - udover sine kerneaktiviteter - udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed (sideaktiviteter).

Socialministeren har fastsat nærmere regler herom i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Ifølge disse regler kan de almene boligorganisationer etablere erhvervsarealer, herunder dagligvarebutikker i tilknytning til alment byggeri, herunder almene ældreboliger. Det er en forudsætning, at erhvervsarealerne udlejes til et skattepligtigt selskab, som boligorganisationen har foretaget indskud i. Selskabet fremlejer lokalerne til den erhvervsdrivende til markedsleje. Der er ikke i bekendtgørelsen hjemmel til at fremleje af de nævnte arealer kan ske til en leje under markedslejen.

2.4.2. Forslag vedrørende etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger

Med forslaget gives der mulighed for, at kommuner og regioner kan medvirke til at fremme udviklingen af mindre erhverv i yderområder. Det foreslås, at kommunalbestyrelser og regionsråd kan etablere mindre dagligvarebutikker i til-

knytning til boliger for ældre og personer med handicap. Udlejning af arealerne til den erhvervsdrivende kan i givet fald ske til leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at såvel erhvervsarealerne som ældreboligerne er beliggende i et yderområde.

Det foreslås, at socialministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren offentliggør en liste over de nævnte yderområder. Listen offentliggøres første gang den 1. juli 2011. Regeringen vil i folketingsåret 2013-14 evaluere kriterierne for afgrænsningen af yderområder. I overensstemmelse hermed vil listen blive revideret. I lovforslaget anvendes den afgrænsning af yderområder, som regeringsinitiativet "Danmark i balance i en global verden" har lagt til grund. Listen omfatter således kommuner uden for Københavnsområdet og det østjyske bybånd mellem Kolding og Aarhus, hvor 40 pct. af indbyggerne bor uden for bymæssig bebyggelse. Desuden er alle ikke-brofaste øer omfattet af listen.

Listen, der offentliggøres pr. 1. juli 2011, vil således omfatte følgende 29 kommuner: Assens, Bornholm, Brønderslev, Faaborg-Midtfyn, Fanø, Guldborgsund, Jammerbugt, Kalundborg, Langeland, Lemvig, Lolland, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Norddjurs, Nordfyn, Odsherred, Rebild, Ringkjøbing-Skjern, Samsø, Stevns, Syddjurs, Thisted, Tønder, Varde, Vejen, Vesthimmerland, Vordingborg og Ærø. Listen vil til-lige omfatte følgende ikke brofaste øer: Aarø, Agersø, Barsø, Drejø, Egholm, Endelave, Fur, Hjarnø, Hjortø, Mandø, Omø, Orø, Skarø, Tunø og Venø.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ved udlejning under markedslejen overholder EU-reglerne om statsstøtte ved at iagttage EU's regler om *de minimis* støtte (Kommissionens forordning 1998/2006 EF af 15. december 2006).

Der vil endvidere gennem en ændring af bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. blive givet mulighed for, at boligorganisationerne via et skattepligtigt selskab kan udleje mindre dagligvarebutikker under markedslejen. Det vil tilsvarende være en betingelse for den nævnte udlejning, at erhvervsarealerne er beliggende i et yderområde.

2.5. Andre ændringer

Ud over de ovenfor foreslåede ændringer foreslås få mindre ændringer. Det foreslås således af forenklingssyn at erstatte begreberne "statsautoriseret revisor" og "registreret revisor" med "godkendt revisor", at præcisere kommunalbestyrelsens mulighed for at overdrage sin anvisningsret til ældreboliger, og at sikre garantierne (i garantiorganisationer) fortsat ret til indløsning af garantibeviserne.

Herudover foreslås det at etablere en udtrykkelig hjemmel til at kræve brug af IKT (informations- og kommunikationsteknologi) i det almene byggeri. Baggrunden herfor er, at anvendelse af IKT finder stadig større udbredelse og indgår som et initiativ i regeringens byggepolitiske handlingsplan, "Bedre og billigere byggeri" fra maj 2007. Brug af IKT kan understøtte en effektivisering af såvel opførelsen som driften af byggeriet. Den nærmere udmøntning af kravet vil ske gennem en bekendtgørelse.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

3.1. Salg m.v.

Forslaget skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg på i størrelsesordenen 100 boliger årligt, fordelt med 50 boliger efter den foreslåede samlede ordning om salg af almene familieboliger og ligeledes 50 boliger efter forslaget om en mere lempelig praksis, der giver socialministeren mulighed for at godkende helt eller delvist salg af almene ejendomme til tredjemand i udsatte boligafdelinger, der er omfattet af en helhedsplan.

Salget skønnes at medføre statslige mindredgifter på 1,9 mio. kr. årligt og kommunale mindredgifter på 0,9 mio. kr. årligt. Mindredgifterne vedrører i væsentlig grad bortfald af fremtidig løbende offentlig støtte til de solgte boliger. For 2011 regnes der dog kun med ½ års effekt.

Hertil kommer statslige mindredgifter som følge af, at salgsprovenuet i ikke-udsatte boligområder vil kunne dække en del af den offentlige støtte til det almene nybyggeri. Det forventes, at salget af enkelte boliger fremover primært vil finde sted i udsatte afdelinger som led i indsatsen mod ghet-

toisering. Det er forudsat, at 90 pct. af de solgte enkeltboliger vil være beliggende i udsatte afdelinger. På den baggrund skønnes der statslige mindredgifter på 1,7 mio. kr. årligt og kommunale mindredgifter på 0,8 mio. kr. årligt som følge af, at nettoprovenuet ved salg i ikke-problemramte afdelinger går til refusion af offentlige udgifter ved nybyggeri. For 2011 regnes der dog kun med ½ års effekt.

Forslaget om at give socialministeren mulighed for at tillade, at nettoprovenuet ved helt eller delvist salg af almene ejendomme kan medgå til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan, forventes at medføre et begrænset salg, som med den nuværende ordning ikke ville have fundet sted. Forslaget vurderes derfor ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Samlet set forventes forslaget at medføre statslige mindredgifter på 1,9 mio. kr. i 2011 og 3,7 mio. kr. årligt herefter og kommunale mindredgifter på 0,9 mio. kr. i 2011 og 1,8 mio. kr. årligt herefter. Lovforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for regionerne.

De samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af den samlede foreslåede ordning om salg af almene boliger

Mio. kr. 2011-priser	2011	2012	2013	2014
I alt	-2,8	-5,5	-5,5	-5,5
- heraf staten	-1,9	-3,7	-3,7	-3,7
- heraf kommunerne	-0,9	-1,8	-1,8	-1,8

Anm. : En negativ værdi angiver en mindredgift

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

3.2. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger

Forslaget om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger giver kommuner og regioner en frivillig mulighed for i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap at etablere og udleje til en leje under markedslejen i et yderområde. Da det således helt er overladt til kommunerne og regionerne, om de vil gøre brug af de ændrede muligheder, har forslaget ikke økonomiske og administrative konsekvenser for kommuner og regioner. De økonomiske konsekvenser er forhandlet med Kommunernes Landsforening og Danske Regioner.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ikke nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Forslaget om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger berører dog EU's regler om statsstøtte. Kommuners og regioners støtte i forbindelse med udlejning af mindre butikker til en leje under markedslejen skal overholde EU-reglerne om statsstøtte ved at iagttage EU's regler om *de minimis* støtte. Anvendes reglerne om *de minimis* støtte, skal ordningen ikke anmeldes til og godkendes af Kommissionen, før den iværksættes.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Salg m.v.: Kommunale mindreudgifter på 0,9 mio. kr. i 2011 og derefter 1,8 mio. kr. årligt. Statslige mindreudgifter på 1,9 mio. kr. i 2011 og derefter 3,7 mio. kr. årligt. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger: Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Salg m.v.: Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger: Forslaget berører EU's regler om statsstøtte.	

10. Høring

Udkast til forslaget om salg af almene boliger har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v., jf. dog nedenfor vedrørende forslaget om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Byggherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, Den Danske Dommerforening, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Dansk Revisorforening, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Kuben Byfornyelse Danmark, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O. K. -fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ældremobiliseringen.

Udkast til forslaget om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger har været sendt i særskilt høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Alzheimerforeningen, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden, Copp, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Restauranter & Cafeer, Dansk Detail, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Handicaporganisationer DH, Danske Regioner, Danske Slagtermestres Landsforening, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Den

Danske Dommerforening, De Samvirkende Købmænd, Det Centrale Handicapråd, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Forbrugerrådet, Dansk Revisorforening, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, HK/Handel, HORESTA, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Landbrug og Fødevarer, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Nærbutikkernes Landsforening, O. K. -fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Rådet for Socialt Udsatte, Ældreforum og Ældremobiliseringen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Forslaget om at erstatte begreberne ”en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor” med ”godkendt revisor” er begrundet i forenklingssyn. Der er ikke med forslaget til sigtet en realitetsændring i forhold til gældende regler om revision af regnskaberne for den almene boligorganisation og dennes afdelinger. De nævnte regnskaber skal således fortsat revideres af en statsautoriseret eller en registreret revisor, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder.

Til nr. 2

Afhændelse til en andelsboligforening kan efter de gældende regler ske enten via tilbudspligten i lejelovens kapitel XVI, hvor udlejer efter § 103, stk. 5, kan kræve, at mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af foreningen, eller direkte til foreningen efter andelsboligloven, hvor der efter lovens § 2, stk. 1, kræves, at mindst 1/3 af lejerne er medlemmer. Der er behov for at sikre en rimelig tilslutning blandt lejerne i den pågældende afdeling til dannelsen af en andelsboligforening for at

sikre det bedst mulige økonomiske grundlag for den kommende andelsboligforening. Det foreslås derfor, at der ved afhændelse af almene boliger til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse. Lejelovens § 103, stk. 5, og andelsboliglovens § 2, stk. 1, bliver således ikke længere relevante ved afhændelse af almene boliger til en andelsboligforening.

Til nr. 3

I den foreslåede nye bestemmelse i § 27 a foreslås det i stk. 1, at det skal være lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere, som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening, med de ændringer, der følger af de særlige overgangsbestemmelser, der er foreslået i stk. 2-10.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, hvis de er forenelige med den private lejelovgivning og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan således ikke bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes. Beboerne vil i stedet kunne benytte den private lejelovgivnings regler om beboerindflydelse, herunder muligheden for at etablere beboerrepræsentation.

Endvidere indebærer det, at udlejeren inden for lejelovgivningens rammer har mulighed for at foretage forbedringer af ejendommen og det lejede og kræve lejeforhøjelse herfor.

Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

I stk. 2 foreslås det, at boligreguleringslovens § 4, stk. 2, ikke skal finde anvendelse på lejeforholdet for de lejere, der vælger at blive boende i den ejendom, der afhændes til en privat erhverver eller en privat andelsboligforening. Det fremgår af boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 1, at reglerne om omkostningsbestemt leje m.v. ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, der ved lejeaftalens indgåelse ejes af en almen boligorganisation.

Herved muliggøres det, at disse lejere bliver omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse efter afhændelsen af ejendommen, hvis boligreguleringslovens kapitel II-V gælder i den kommune, hvor ejendommen ligger, og ejendommen ikke er omfattet af andre undtagelser.

Forslagene i stk. 1 og 2 medfører således, at lejerne bliver omfattet af samme regelsæt som de lejere, der flytter ind i ejendommen efter overdragelsen.

I stk. 3 og 4 foreslås det, at den balanceleje, som lejerne betalte, da boligerne var almene boliger, fortsat skal være den

maksimalleje, udlejeren kan kræve af de lejere, der efter overdragelsen forbliver lejere i ejendommen, hvis balancelejen er mindre end den leje, der højst kunne være opkrævet efter lejeloven respektive boligreguleringsloven. Den leje, der er et resultat af den oprindelige lejeaftale om den almene bolig, fastholdes således som maksimum for lejens størrelse. Erhververen vil således ikke kunne forlange lejeforhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven ville være højere end den gældende balanceleje.

Det vil være administrativt besværligt og forbundet med en vis usikkerhed efter overdragelsen fortsat at beregne en leje, der svarer til den udvikling i den aftalte balanceleje, der kunne være opkrævet, hvis ikke boligen var overdraget til en privat ejer eller en privat andelsboligforening. Det er derfor foreslået, at den balanceleje, der på overdragelsestidspunktet gælder for den enkelte overdragne bolig, kan reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Hermed inflationssikres den lejeindtægt, der var gældende på overdragelsestidspunktet.

Indeksreguleringen kan dog ikke bringe lejen op på et højere niveau end den leje, der højst kan beregnes efter det regelsæt, der gælder for nye lejere, der flytter ind i den overdragne ejendom. Den regulerede leje kan derfor ikke overstige det lejedes værdi i ejendomme, hvor lejen fastsættes efter lejelovens regler, og den omkostningsbestemte leje i ejendomme, hvor lejen fastsættes efter boligreguleringslovens regler.

Det er ligeledes foreslået, at lejereguleringen fra det tidspunkt, hvor nettoprisindeksreguleringen bringer den aftalte leje på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser, overgår til det regelsæt, der gælder for reguleringen af nye lejeres leje. Lejen foreslås således fra dette tidspunkt reguleret efter lejelovens regler, hvis ejendommen udelukkende er omfattet af denne lov, og reguleret efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje og lejelovens regler om regulering for ændringer i skatter og afgifter, hvis ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II. Det vil således være nødvendigt for erhververen at opgøre den leje, som vil kunne opkræves efter de nævnte love på overdragelsestidspunktet, og løbende regulere denne leje i henhold til de gældende regler om lejeregulering i lejeperioden, for at påse, at den aktuelle leje ikke overstiger denne beregnede leje.

Endelig er det foreslået i stk. 4, at udlejeren ikke skal kunne kræve lejeforhøjelse som følge af stigning i de beløb, der efter boligreguleringslovens § 18 b skal indbetales til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond. Det skyldes, at der i den balanceleje, der kan opkræves, indtil nettoprisindeksreguleringen har bragt lejen op på det maksimalt tilladte niveau efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje, anses at være indeholdt de fornødne vedligeholdelses-hensættelser.

De særlige regler for lejefastsættelsen og -reguleringen indebærer ikke, at udlejeren i ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje, på grund af boligreguleringslovens § 5, stk. 8, vil være afskåret fra at udleje ledige lejemaal til den leje, der efter lejelovgiv-

ningen højst kan kræves for sådanne lejemål. Lejemålene vil ikke være sammenlignelige, da vilkårene i lejemålene for de tidligere almene lejere er baseret på lejeaftalen vedrørende det almene lejeforhold samt de foreslåede bestemmelser i almenboliglovens § 27 a, mens genudlejning udelukkende sker efter lejelovgivningens regler.

I stk. 5 foreslås det, at lejen skal nedsættes til den leje, der højst kan opkræves efter de regler, der gælder for nye lejere i ejendommen, hvis balancelen overstiger dette niveau. Hvis der er tale om en ejendom, der er omfattet af lejelovens regler om lejefastsættelse, skal der således foretages en nedsættelse af lejen til det lejedes værdi, mens der for ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje skal foretages nedsættelse af lejen til den omkostningsbestemte leje, der lovligt kunne opkræves i den pågældende ejendom, tillagt forbedringstillæg for eventuelle forbedringer, der er gennemført før afhændelsen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 5 har ikke betydning i de lejemål, hvor der efter lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser er mulighed for at aftale fri leje. I disse lejemål skal der således ikke foretages en nedsættelse af lejen, jf. nedenfor om det foreslåede stk. 6.

I stk. 6 foreslås det, at den balancelen, der opkræves på tidspunktet for ejendommens overdragelse til en privat ejer eller en privat andelsboligforening, altid skal kunne opretholdes i lejemål, hvor der efter lejelovgivningens er mulighed for at aftale fri leje. Bestemmelsen omfatter ikke alene lejemål i ejendomme, der første gang er taget i brug efter udgangen af 1991, men også lejemål, der er ombygget fra erhverv til beboelse, jf. lejelovens § 53, stk. 4, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 2, og lejemål, der er nyindrettede boliger i tidligere uudnyttede tagetager og i påbyggede etager, jf. lejelovens § 53, stk. 5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3.

I disse lejemål er det således uden betydning, om balancelen er lavere end den leje, der kunne være opkrævet som fri leje, hvis ejendommen havde været en privat udlejningsejendom på det tidspunkt, hvor lejeaftalerne blev indgået.

Samtidig er det foreslået, at balancelen skal kunne nettoprisindeksreguleres, indtil lejeforholdet ophører. Herved opretholdes værdien af den leje, der gjaldt på overdragelsestidspunktet, uden at lejeren stilles ringere end efter den lejeaftale, de har indgået som almene lejere.

I balancelen indgår betaling af en række ydelser dels på de oprindelige lån, der finansierede anskaffelsestallet, dels på senere optagne lån til finansiering af renovering m.v. af den pågældende afdeling. For så vidt angår de oprindelige lån, nedsættes balancelen ikke, når disse lån udamortiseres. I stedet sker indbetaling til dispositionsfonden og efterfølgende til Landsbyggefonden. For de senere optagne lån til finansiering af renovering m.v. nedsættes balancelen derimod, når disse lån udamortiseres.

Dette er ikke tilfældet efter den private lejelovgivning, hvor forbedringsforhøjelser er permanente. Opretholdelsen af forbedringsforhøjelserne modsvares af, at udlejeren har pligt til vedligeholde og om nødvendigt at forny forbedringsforanstaltningerne, så den forøgede brugsværdi heraf bibeholdes.

Ved afhændelsen af almene boliger til en privat ejer eller en privat andelsboligforening overtager erhververen således pligten til at vedligeholde og eventuelt forny forbedringerne, hvis forbedringsforhøjelsen skal kunne opretholdes. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, hvis forbedringsforhøjelsen, der skal finansiere den fremtidige vedligeholdelse, bortfalder.

Der er ikke i privat udlejningsbyggeri mulighed for at forøge lejen ved at optage lån til finansiering af vedligeholdelsesarbejder og lade ydelserne på sådanne lån indgå som en lejeforhøjelse.

Det foreslås derfor i stk. 7, at hvis der i den leje, der opkræves ved overdragelsen af ejendommen, indgår betaling på lån, der ikke vedrører finansieringen af den oprindelige anskaffelse, nedsættes lejen ikke som følge af udamorteringen af disse lån.

I forbindelse med indflytning i en almen bolig betaler lejeren efter almenlejelovens § 45 et beboerindskud, der dels udgør en del af finansieringen af byggeriet dels tjener til sikkerhed for, at lejeren opfylder sine forpligtelser over for udlejeren efter kontraktforholdet og lejelovgivningens ved fraflytning. Beboerinskuddet har på den måde tillige karakter af et depositum i lejeforholdet.

Det foreslås i stk. 8, at beboerinskuddet skal forblive indestående til sikkerhed for lejeren forpligtelser over for udlejeren, men at det skal konverteres til depositum i lejeforholdet. Det foreslås tillige, at det konverterede depositum uanset lejelovens § 34 kan overstige et beløb, der svarer til 3 måneders leje.

Endelig foreslås det, at det konverterede depositum ikke skal kunne reguleres, uanset om det svarer til mere eller mindre end 3 måneders leje. Det skyldes, at beboerindskud efter de lejeaftaler, der gælder for almene lejere, ikke kan reguleres. Forslaget berører ikke lejere, som er omfattet af almenlejelovens § 112, og som har indgået boligoverenskomst eller lejeaftale før den 1. april 1975, idet deres beboerindskud kun har kunnet indekstruleres frem til 1. april 1975. For disse lejere er det således det indekstrulerede beboerindskud pr. 1. april 1975, der ikke reguleres efter at være konverteret til depositum i lejeforholdet.

I almene lejeforhold om familieboliger kan det ikke aftales, at udlejeren skal kunne kræve forudbetalt leje ud over den månedlige lejebetaling. Det er derfor ikke foreslået, at udlejeren i de afhændede lejemål skal kunne kræve indtil 3 måneders forudbetalt leje, herunder at en del af beboerinskuddet skulle kunne indestå som forudbetalt leje.

Med forslagene sikres det, at lejeren i videst muligt omfang stilles på samme måde, som lejeren efter kontraktforholdet med den almene udlejer var stillet før afhændelsen af ejendommen til en privat erhverver.

I stk. 9 er det foreslået, at de beløb, der efter § 68 er henlagt til hovedstandsættelse og til fornyelse af tekniske installationer samt til normalstandsættelse af lejligheder ved fraflytning og indestående på indvendige vedligeholdelseskonti for så vidt angår den del af ejendommen, som afhændes til en privat erhverver, skal følge ejendommen, når den afhændes.

De henlagte beløb skal dermed som udgangspunkt udbetales til erhververen.

Det foreslås videre, at de midler, der er hensat til hovedstandsættelse og til teknisk fornyelse af tekniske installationer i den ejendom, der afhændes, skal indbetales til ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 b i Grundejernes Investeringsfond, hvis boligreguleringslovens regler i kapitel II-V om omkostningsbestemt leje m.v. gælder for ejendommen. Disse hensættelser er sammenlignelige med de beløb, der efter boligreguleringslovens afsættes til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 b.

Endelig er det foreslået, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af de beløb, der skal udbetales ved afhændelsen af ejendommen, ligesom ministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om indbetalingen af beløb, der skal indsættes på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 b.

Det er hensigten at fastsætte regler om følgende forhold:

I forhold til de midler, der er henlagt i afdelingen til hovedstandsættelse og til fornyelse af tekniske installationer, fastsættes der regler om, at der skal udbetales henlæggelser i forhold til den relative del af det bruttoetageareal, der afhændes til en privat erhverver.

For så vidt angår henlæggelser til normalstandsættelse af de udlejede lejligheder, der afhændes, fastsættes der regler om, at det er det faktisk afsatte beløb, som er opsparet til normalstandsættelse af de enkelte lejligheder, der skal udbetales ved afhændelsen.

For indvendige vedligeholdelseskonti efter almenlejelovens § 27 i de udlejede lejligheder fastsættes der regler om, at det er det faktiske indestående på den enkelte indvendige vedligeholdelseskonto, der skal udbetales til den private erhverver, der overtager forpligtelsen til at videreføre vedligeholdelseskontoen.

Det foreslås i stk. 10, at de vilkår for vedligeholdelse, der er fastsat i et vedligeholdelsesreglement eller i de enkelte lejeaftaler, fortsat skal gælde for de lejere, der vælger at blive boende i den ejendom, der afhændes. Forslaget indebærer, at de beslutninger om vedligeholdelse, den almene udlejer har truffet efter almenlejelovens § 25, stk. 1, og det vedligeholdelsesreglement, der er udarbejdet efter almenlejelovens § 25, stk. 2, også efter overdragelsen skal gælde for lejerne i de lejligheder, der var udlejede ved overdragelsen.

Den vedligeholdelsespligt, der i almene boliger påhviler lejeren henholdsvis udlejeren, er ikke uforenelig med reglerne i den private lejelovgivning. Det vil derfor være de aftalte vilkår i den almene lejeaftale, der fortsat vil gælde for de lejere, der bliver boende som lejere efter afhændelsen af ejendommen. Dette indebærer bl.a., at bestemmelserne om vedligeholdelse i almenlejeloven vil gælde, herunder lovens § 94 om fraflytning, ligesom bestemmelserne i bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger vil finde anvendelse.

Det er endvidere hensigten med hjemmel i den gældende bemyndigelsesbestemmelse i lovens § 64, stk. 1, at fastsætte bestemmelser i udlejningsbekendtgørelsen om, at lejerne be-

varer deres oprykkningsret i den pågældende boligorganisation efter afhændelsen. Lejere i en ejendom, der skal afhændes til en privat erhverver, får dermed mulighed for at flytte til en anden almen bolig, hvis de ønsker dette.

Ved afhændelsen fra boligorganisationen til den private udlejer overføres lejeforholdet til den private lejelovgivning med de modifikationer, som følger af de foreslåede overgangsregler. Det følger heraf, at huslejenævnet og dermed ikke længere beboerklagenævnet har kompetence til at afgøre uenighed imellem lejeren og udlejeren på de områder, som følger af lejeloven og boligreguleringsloven. Da der imidlertid er foreslået særlige overgangsregler for lejefastsættelse og -regulering, jf. herom ovenfor, er det samtidig foreslået at give huslejenævnet kompetence til at afgøre uenighed herom.

Det foreslås derfor i stk. 11, at huslejenævnet - uanset om ejendommen ligger i en reguleret eller ureguleret kommune - afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren om huslejens størrelse efter de foreslåede særlige overgangsregler i stk. 3-7. I tilfælde af uenighed mellem lejer og udlejer skal huslejenævnet således tage stilling til, om den husleje, der tages udgangspunkt i ved lejefastsættelsen, svarer til den husleje, som var gældende på overdragelsestidspunktet. Nævnet skal ikke foretage en materiel prøvelse af denne balanceløse i henhold til de regler i lov om leje af almene boliger, som gælder herfor, idet det lægges til grund, at denne leje var beregnet korrekt. Det samme gælder for de forbedringsforhøjelser, som måtte indgå i lejen, idet huslejenævnet i tilfælde af en sag skal afgøre, om de pågældende forbedringsforhøjelser indgik i huslejen på overdragelsestidspunktet. Nævnet skal således ikke foretage en egentlig prøvelse af selve forbedringsforhøjelsen.

Er der efter afhændelsen sket lejeregulering efter stk. 3, 4 eller 6, skal huslejenævnet alene afgøre, om reguleringen er korrekt beregnet. Nævnet skal således ikke tage stilling til, om den oprindelige leje før reguleringen var fastsat i overensstemmelse med de gældende regler herom.

Til nr. 4

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.3.1., skal almene boligorganisationer med afdelinger, som sælger ubenyttede grunde først og fremmest anvende salgsprovenuet til en forholdsmæssig indfrielse af afdelingens eksisterende lån. Er der herefter et restprovenu, skal organisationen efter de gældende regler foretage ekstraordinære indfrielse af lån i afdelingen. Boligorganisationen opnår således først en indtægt ved salget, når alle lån er indfriet, hvorfor boligorganisationens incitament til at sælge sådanne grunde er meget begrænset. Der er således risiko for, at der ikke sker salg i situationer, hvor det kunne være hensigtsmæssigt, f.eks. salg til erhvervsformål.

Som det endvidere fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.2.2. er det hensigten at lempe socialministerens praksis med hensyn til at godkende salg af ejendomme indeholdende boliger. Ved sådanne salg gælder tilsvarende, at der først bliver et overskud til boligorganisationen, når alle lån er indfriet. Boligorganisationen vil således ikke have incitament

til at sælge f.eks. til en privat udlejer med henblik på at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

På denne baggrund foreslås det i den foreslåede nye affattelse af § 28, stk. 5, at give socialministeren mulighed for ved salg af grunde og salg af hel ejendom eller en del af en ejendom i udsatte afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan, at godkende, at nettoprovenuet ikke indbetales som ekstraordinært afdrag. I forlængelse heraf er det hensigten at fastsætte, at Landsbyggefonden ikke skal kompenseres for tab af fremtidige indtægter som følge af, at der ikke fra de solgte boliger fremkommer likvide midler i forbindelse med ud-amortisering af prioritetslånene. I stedet kan nettoprovenuet medgå til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvor den pågældende afdeling ligger. Derved bliver det kun omkostninger forbundet med det konkrete salg, f.eks. udgifter til udmatrulering eller ejerlejlighedsopdeling, og udgifter til forholdsmæssig indfrielse af lån, der skal fremtrækkes provenuet, førend der bliver et overskud, der vil kunne anvendes som foreslået.

Til nr. 5

Efter den foreslåede bestemmelse i § 75 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen beslutte, at der skal sælges ledige boliger i en eller flere afdelinger. De boliger, som er udlagt til salg, skal ikke kunne udlejes i den periode, hvor de er sat til salg, hvorfor det foreslås at indsætte en bestemmelse herom i lovens bestemmelse i § 51, stk. 1, om udlejning efter venteliste.

Til nr. 6

Efter ordlyden af den gældende bestemmelse om anvisningsret i § 55, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen overlade til de almene boligorganisationer at forestå anvisningen af de almene ældreboliger, som ejes af disse organisationer. Socialministeriet har fortolket bestemmelsen på den måde, at kommunalbestyrelsen ikke ensidigt kan træffe beslutning om, at det fremover er boligorganisationen, som har anvisningsretten, og dermed også den økonomiske forpligtelse, som følger med anvisningsretten, men at overdragelsen forudsætter en aftale mellem parterne.

I forlængelse heraf foreslås det at præcisere bestemmelsen, således at det udtrykkeligt kommer til at fremgå af lovteksten, at kommunalbestyrelsen kun kan overlade anvisningsretten til den almene boligorganisation, hvis der indgås en aftale herom med boligorganisationen. Hvis der indgås en sådan aftale, vil den være gældende, indtil parterne indgår en ny aftale. Tilsvarende vil gælde for almene ældreboliginstitutioner.

Der foreslås ingen ændringer for så vidt angår de økonomiske forpligtelser, som følger med anvisningsretten.

Til nr. 7

Bestemmelsen er en konsekvensændring af den foreslåede ændrede formulering af lovens § 55, stk. 1, om anvisningsret, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 8

Ad den foreslåede § 75 a

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.1.2., foreslås det at indføre en ny salgsordning omfattende alle almene boligafdelinger i stedet for den permanente salgsordning, som kun gælder for problemramte afdelinger, og i stedet for den tidligere forsøgsordning. Efter den foreslåede nye salgsordning er udgangspunktet, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation skal være enige om salg. I stk. 1 foreslås det således, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab kan søge socialministeren om tilladelse til at sælge almene boliger, hvilket svarer til, hvad der i dag gælder for salg i problemramte afdelinger.

For at give kommunalbestyrelsen og boligorganisationen mulighed for at tilrettelægge salget på den måde, som er mest hensigtsmæssig i relation til de lokale forhold foreslås det, at parterne skal kunne beslutte, at der skal kunne ske salg kun til lejerne, kun salg af ledige boliger eller salg både til lejerne og salg af ledige boliger. Ved salg af ledige boliger efter forsøgsordningen kunne der højst sælges 1/3 af afdelingens boliger, ligesom ledige boliger skulle forsøges udlejet efter ventelisten, forinden de kunne sælges. I problemramte afdelinger, som var omfattet af forsøgsordningen, kunne dog 90 pct. af de ledige boliger sættes til salg, og der var ikke krav om forsøg på genudlejning. Ved salg efter den foreslåede bestemmelse, hvor der kræves enighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, skønnes der ikke behov for at opretholde disse begrænsninger, hvorfor de ikke er medtaget.

Det er fortsat boligorganisationen, som på baggrund af den aktuelle markedssituation, salgsomkostninger m.v. vurderer, om det er forsvarlig administration at sætte en ledig bolig til salg på det givne tidspunkt, samt hvor længe den pågældende bolig skal være udbudt til salg.

Det foreslås videre, at det overlades til kommunalbestyrelsen og boligorganisationen at bestemme salgets omfang, hvilket indebærer, at parterne efterfølgende vil kunne beslutte både at udlægge flere boliger til salg og at standse salget. I forlængelse heraf foreslås det - ligesom efter de gældende regler - at efterfølgende ændringer af salgets omfang også skal godkendes af ministeren. Ændringerne vil i sidste ende skulle vedtages af afdelingsmødet.

I stk. 2 foreslås det, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i ansøgningen til ministeren skal oplyse omfanget af salget - det vil sige, hvilke afdelinger og boliger parterne ønsker at sælge. Dette svarer til de gældende regler.

Det foreslås i stk. 3 at videreføre muligheden for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i udsatte afdelinger, jf. 91 a, stk. 1, kan aftale kriterier for, hvem der kan sælges til. Herved opretholdes muligheden for at ændre beboersammensætningen i afdelingen i et hastigere tempo i forhold til en situation, hvor boligorganisationen ville være forpligtet til at sælge til alle interesserede købere. Ved fastsættelse af sådanne kriterier må der ikke diskrimineres over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller et-

nisk oprindelse. Det foreslås endvidere, at Socialministeriet som hidtil skal orienteres om aftalte kriterier.

Endelig foreslås det i stk. 4, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal offentliggøre salgets omfang og eventuelle kriterier. Efter de gældende regler er der pligt til at offentliggøre salgets omfang, men ikke aftalte kriterier. Det forekommer imidlertid nærliggende at lade dette element i salget være omfattet af offentliggørelsen.

Ad den foreslåede § 75 b

For at give afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe boligerne, men hvor kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation ikke er enige, bedre mulighed for at købe, foreslås der i den nye affattelse af lovens § 75 b en særlig ordning, hvorefter henholdsvis kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1. og boligorganisationen, jf. stk. 2, kan træffe beslutningen om salg uafhængigt af den anden part. Da formålet her er at skabe mulighed for salg til lejerne, omfatter salg, der alene besluttet af den ene part, ikke salg af ledige boliger.

Ansøgningsprocessen foreslås herudover at være den samme som ved salg besluttet af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab, jf. dog neden for om tab i forbindelse med salg. Kommunalbestyrelsen/boligorganisationen får således hver især de rettigheder og forpligtelser, som parterne ellers har i fællesskab. Heri ligger, at den part, der har besluttet salg, efterfølgende både kan ændre salgets omfang og standse salget.

For at sikre, at sådanne "ensidige" beslutninger så vidt muligt ikke kommer til at medføre et tab, foreslås det i stk. 3, at kommunalbestyrelsen/boligorganisationen i ansøgningen skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab ved beslutningen.

Den tidligere gældende regel (lovens § 75 b, stk. 3) i forsøgsordningen om, at bestemte boliger kun kan blive omfattet af salg besluttet af boligorganisationen, hvis kommunalbestyrelsen samtykker, foreslås indsat i bekendtgørelsen om salg. Herved vil loven blive mere overskuelig. Som eksempel på sådanne boliger kan nævnes store boliger møntet på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem skal være stærkt bevægelsehæmmet.

Det foreslås tillige i den nævnte bekendtgørelse at indsætte en regel om, hvordan det skal sandsynliggøres, at der ikke vil opstå tab, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 75 m.

Ad den foreslåede § 75 c

Det foreslås, at afdelingsmødet også fremover vil skulle godkende de beslutninger, som mødet skal godkende efter de gældende regler, jf. stk. 1. Afdelingsmødet skal foretage en samlet godkendelse af den beslutning, som er truffet af kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation i fællesskab eller alene af kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, med alle de elementer, som den konkrete beslutning indeholder, herunder kriterier ved salg i udsatte afdelinger og mulighed for rente- og afdragsfrit lån. Afdelingsmødet skal således ikke stemme om de enkelte elementer, der indgår i

beslutningen, men kun stemme ja eller nej til beslutningen, som den foreligger.

Afdelingsmødet vil også skulle godkende eventuelle efterfølgende beslutninger, f.eks. en beslutning om at udlægge flere boliger til salg eller standse salget.

I stk. 2 foreslås, at afdelingsmødets godkendelse af salg (selve beslutningen om salg) ikke skal kunne ændres. Dette svarer til de gældende regler.

Det er vigtigt, at der ved salg, hvor kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke er enige, blandt beboerne er reel og stærk tilslutning til at købe af hensyn til at reducere risikoen for, at der opstår tab. Det foreslås derfor i stk. 3, at afdelingsmødets godkendelse af salg i disse tilfælde efterfølgende vil skulle bekræftes ved urafstemning, ligesom det foreslås, at det skal ske med mindst 2/3's flertal af det samlede antal stemmer i afdelingen. Ifølge normalvedtægterne er det afdelingens boliglejere, der stemmer ved en urafstemning. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Hvis en afdeling består af 150 boliger, er der således i alt 300 stemmer, og ved urafstemning i denne situation skal der således være mindst 200 stemmer for salg. Urafstemning om afdelingsmødets godkendelse skal i øvrigt foregå på samme måde som andre urafstemninger i afdelingen (skriftlige og hemmelige), ligesom urafstemning også her indebærer, at et negativt afstemningsresultat får den konsekvens, at en ny urafstemning først kan finde sted efter afholdelse af det næste ordinære, obligatoriske afdelingsmøde.

Hvis det er kommunalbestyrelsen, der har besluttet salg, vil den efterfølgende også kunne beslutte at standse salget. En sådan beslutning skal godkendes af afdelingsmødet, og godkendelsen skal derefter bekræftes ved urafstemning, jf. ovenstående.

Ad den foreslåede § 75 d

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen og socialministeren hver især mulighed for under bestemte betingelser at standse salget (lovens § 75 b, stk. 5, og § 75 e). Da salget i en afdeling kan foregå over en lang årrække, da forudsætningerne for salgsbeslutningen derfor kan ændre sig undervejs i forløbet, og da der således mod forventning kan opstå tab, skønnes der fortsat at være behov for en mulighed for at standse salget i den situation, hvor standsning ikke (kan) gennemføres efter de foreslåede bestemmelser i §§ 75 a-75 c, jf. bemærkningerne hertil.

Det foreslås således i § 75 d at give den almene boligorganisation pligt til at træffe beslutning om standsning af salg under nærmere bestemte betingelser. Salg af boliger, som endnu ikke er overtaget, skal dog gennemføres, hvis købsaftalen er indgået. Formålet med den foreslåede regel er i videst muligt omfang at undgå tab, hvorfor boligorganisationen foreslås at skulle træffe den pågældende beslutning, hvis salg i afdelingen på grundlag af den aktuelle vurderingspris vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu, og hvis det må forventes, at salgspriserne inden for en overskuelig fremtid vil udvikle sig sådan, at kommende salg ligeledes vil medføre et negativt nettoprovenu. Herudover foreslås, at kommunalbe-

styrelsen og derefter socialministeren skal godkende boligorganisationens beslutning på baggrund af boligorganisationens redegørelse for grundlaget for beslutningen om standsning af salg.

En beslutning om standsning af salget indebærer, at der skal træffes en ny beslutning om salg med efterfølgende godkendelser, hvis der opstår ønske om, at det igen skal være muligt at købe boliger i den pågældende afdeling.

Ad den foreslåede § 75 e

Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i lovens § 75 f, hvorefter en afdeling kun kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som f. eks. almen bolig eller almennyttig bolig.

Ad den foreslåede § 75 f

Det foreslås, at boligorganisationens bestyrelse - som hidtil - uden unødigt ophold skal sikre en forsvarlig gennemførelse af salget, jf. den gældende bestemmelse i lovens § 75 i.

Efter forsøgsordningen kunne kommunalbestyrelsen træffe beslutning om salg uden boligorganisationens accept. Derfor var det nødvendigt at have præcise regler for salgets tilrettelæggelse, herunder regler for hvilke opgaver salg indebærer for boligorganisationen. Da beslutningen om salg også fremover vil kunne træffes uden boligorganisationens medvirken, er det fortsat nødvendigt at have præcise regler om vilkår og om salgets gennemførelse. For at gøre loven mere overskuelig foreslås det, at nogle af de mere tekniske regler herom indarbejdes i bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Dette gælder de gældende regler i lovens § 75 h (vedrørende bl.a. fordelingstal, idet det dog ikke er hensigten at opretholde kravet om tilmeldingsperioder og salg i årlige runder og dermed ej heller fælles overtagelsesdag, jf. § 75 j, stk. 3), § 75 k, stk. 1, nr. 1 og 2 (vedrørende ledige boliger), § 75 l (vedrørende udarbejdelse af budget for den kommende ejerforening m.v.), § 75 m (vedrørende fællesareal og fællesanlæg), § 75 n, stk. 4 (vedrørende lejerens medvirken til betaling af udgiften til vurderingen af boligen) og § 75 q (vedrørende indfrielse af afdelingens lån). De gældende regler om standsning af salg i lovens § 75 b, stk. 5, og § 75 e, foreslås erstattet af den nye foreslåede bestemmelse i § 75 d, hvorefter boligorganisationen får pligt til under visse nærmere betingelser at standse salget. For så vidt angår standsning i den situation, hvor der er enighed mellem parterne herom, henvises til bemærkningerne til de foreslåede bestemmelser i §§ 75 a, 75 b og 75 c.

Det forhold, at kravet om salg i runder ophæves, er ikke ensbetydende med, at boligorganisationen ikke (fortsat) vil kunne tilrettelægge salget i afdelingen på denne måde. Det kan - af hensyn til at begrænse omkostningerne ved salget - være hensigtsmæssigt at "samle sammen", således at der sker salg en eller to gange om året. Dette er kun relevant ved salg til lejerne. Ved salg til 3. mand må den ledige bolig sættes til salg hurtigst muligt for at undgå lejetab.

Ved salg i en ejendom, hvor der ikke kan ske udmatrikulering, vil ejendommen fortsat skulle opdeles i ejerlejligheder, ligesom ejendommens fælles anliggender fortsat vil skulle re-

guleres i ejerforeningen. Den resterende afdeling vil være medlem af ejerforeningen indtil det tidspunkt, hvor alle boligerne i afdelingen er solgt. De usolgte boliger i afdelingen bliver således omfattet af to fællesskaber - afdelingen og ejerforeningen. Afdelingen vil som hidtil have sin egen økonomi, ligesom ejerforeningen også har sin egen økonomi. Ejerforeningen kan vælge en administrator til at varetage de fælles anliggender, og så længe de nye ejere er i mindretal i ejerforeningen, vil den boligorganisation, som den pågældende afdeling hører under, formentlig blive valgt som administrator (lovlig sideaktivitet). Ejerforeningens betaling til boligorganisationen for denne administrationsydelse vil som følge af nye momsregler blive belagt med moms, hvilket alt andet lige indebærer højere fællesudgifter.

Ad den foreslåede § 75 g

I stk. 1 foreslås, at den enkelte bolig som hidtil skal sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Ved salg til lejerne - dvs. til lejere, som i forvejen bor i de pågældende boliger - er der intet marked at fastsætte prisen efter, hvorfor det i stk. 2 foreslås, at markedsprisen ved salg til lejerne skal fastsættes af en ejendomsmægler. Hvis den første bolig, der sælges i afdelingen, sælges til lederen, foreslås boligen dog vurderet i fællesskab af to ejendomsmæglere. Efter de gældende regler i lovens § 75 n foretages vurderingen af ejendomsmæglere, som er valuarer. Det vurderes imidlertid, at ejendomsmæglere er i besiddelse af den fornødne ekspertise til denne opgave, hvorfor det foreslås at ophæve kravet om, at ejendomsmæglerne skal være valuarer. Det foreslås også at ophæve kravet om, at valuarerne/ejendomsmæglerne skal udpeges af kommunalbestyrelsen efter udbud. Kravet skyldtes hensynet til at mindske vurderingsomkostningerne, men da et eventuelt tab fremover vil skulle dækkes enten af boligorganisationen eller Landsbyggefonden, lægges det til grund, at boligorganisationen vil bestræbe sig på at holde de forskellige salgskomkostninger så lave som muligt, således at kravet om udbud vil være overflødig.

Kravet om ejendomsmæglervurdering og konsekvensen heraf - at der ikke kan forhandles om den fastsatte pris - forekommer mindre hensigtsmæssigt ved salg af ledige boliger. Her er der et reelt marked ligesom ved salg af andre boliger. Hvis ejendomsmægleren vurderer prisen for højt, har boligorganisationen ikke mulighed for at give afslag i prisen, hvilket kan indebære, at der ikke bliver noget salg. Derfor foreslås det, at kravet om ejendomsmæglervurdering fremover ikke skal gælde ved salg af ledige boliger. Der skal fortsat sælges til markedsprisen, men den kan boligorganisationen fastsætte på flere måder. Den kan f.eks. sammenholdes med den pris, som lejerne i afdelingen har købt til, ligesom der ikke er noget til hinder for, at den engagerer en ejendomsmægler. Boligorganisationen har pligt til i de konkrete handler at sælge til den højst opnåelige pris, jf. den i § 75 f foreslåede bestemmelse om, at bestyrelsen skal sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

I stk. 3 foreslås, at ejendomsmæglervurderingen ved salg til lejerne - ligesom efter de gældende regler - skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal

erlægges kontant, idet der ved vurderingen ses bort fra lejerens eventuelle ret til et lån på 30 pct. af købesummen, jf. den foreslåede § 75 i.

Ad den foreslåede § 75 h

Det foreslåede stk. 1 om, hvornår retten til at købe indtræder og ophører, er formuleret anderledes end den gældende bestemmelse i lovens § 75 g og indebærer, at en lejer, som er interesseret i at købe, får mulighed for som lejer at købe en anden bolig i afdelingen, som er ledig, hvis salg af ledige boliger indgår i beslutningen om salg. Efter de gældende regler kan også lejere købe ledige boliger, men i så fald køber lejeren på samme vilkår som købere udefra, hvilket indebærer, at lejeren ikke har ret til det rente- og afdragsfrie lån efter den gældende regel i lovens § 75 r. Med de foreslåede formuleringer af § 75 h og § 75 i får også denne gruppe lejere mulighed for at opnå det rente- og afdragsfrie lån, hvis lånet indgår i salgsbeslutningen, jf. § 75 a eller § 75 b. Hermed vil lejeren få bedre mulighed for at købe en større bolig eller en bolig, som har en bedre beliggenhed i afdelingen.

I stk. 2 foreslås en ny bestemmelse, som forpligter boligorganisationen til at sørge for, at det økonomiske mellemværende mellem boligorganisationen og den lejer, der køber sin bolig, gøres op i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Den foreslåede bestemmelse i § 75 h erstatter de gældende bestemmelser i § 75 o og § 75 p. Hvis lejeren har udnyttet sin råderet efter reglerne i den almene lejelov, skal der således foretages en opgørelse af godtgørelsen, ligesom det skal konstateres, om lejeren har misligholdt sin bolig. Hvis der foreligger misligholdelse, skal lejeren betale et beløb til boligorganisationen svarende til, hvad det ville koste at udbedre misligholdelsen. Herved opnås, at boligorganisationen får det samme beløb for boligen, som hvis den ikke var misligholdt. At mellemværendet skal gøres op i rimelig tid før det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået, sikrer, at lejeren kender alle de økonomiske konsekvenser af at købe.

Det foreslås endvidere, at skyldige beløb – ligesom efter de gældende regler – skal betales senest på overtagesdagen.

Ad den foreslåede § 75 i

Det foreslås at ophæve lejernes ret til det rente- og afdragsfrie lån på op til 30 pct. af købesummen og i stedet overlade det til de parter/den part, der træffer beslutningen om salg, også at afgøre, om lejerne skal have ret til lånet.

Det foreslås således i stk. 1, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation i tilknytning til, at de træffer beslutning om salg, også skal kunne aftale, at lejerne skal have ret til lånet. Med den foreslåede formulering sikres det, at også en lejer, der ikke køber sin egen bolig, men en anden bolig i afdelingen (via reglerne om salg af ledige boliger) får ret til lånet. Da økonomien ved salg nu foreslås at skulle ligge i den enkelte afdeling, foreslås det endvidere, at lånet vil skulle ydes af afdelingen. Som det fremgår af den foreslåede regel i § 75 j, stk. 2, nr. 15, foreslås det, at lånet vil skulle ydes af salgssummen.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen træffer beslutningen om lån, når det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutningen om salg, og boligorganisationen når boligorganisationen træffer salgsbeslutningen.

Stk. 3 om køb i sameje svarer til de gældende bestemmelser i lovens § 75 r, stk. 1.

Stk. 4 om sikkerhed for lånet og lejerens betaling af gebyr for administrationen af lånet svarer ligeledes til de gældende regler bortset fra, at det nu foreslås at være boligorganisationen, som opkræver gebyret i stedet for Landsbyggefonden, da lånet som anført ikke skal ydes af Landsbyggefonden fremover, jf. de gældende regler i lovens § 96 l, stk. 2, og § 75 r, stk. 1, jf. § 96 l, stk. 3.

Stk. 5 og 6 om forfald af lånet og stk. 7 om forrentning efter forfaldsdagen svarer også til de gældende regler i lovens § 75 r, stk. 2-4.

Ad den foreslåede § 75 j

Det foreslås i stk. 1, at den almene boligorganisation som en del af årsregnskabet skal udarbejde en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med de salg, som er sket i afdelingen i løbet af regnskabsåret, hvor der efter de gældende regler bliver udarbejdet en opgørelse for hver salgsrunde, jf. § 15, stk. 1, i bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Nettoprovenuet vil herefter skulle opgøres som den samlede salgssum i året med fradrag af udgifter forbundet med salget, det beløb, som skal betales til ejerforeningen eller grundejerforeningen, og tilbagebetaling af tidligere ydede lån til dækning af underskud og med tillæg af de indtægter, som knytter sig til salget.

I stk. 2 oplystes de udgifter, der skal fratrækkes den samlede salgssum. Ud over de udgifter, som fratrækkes efter de gældende regler, må de udgifter, som i dag afholdes af midlerne i provenufonden, også fratrækkes, f. eks. udgifter til udstykning og ejerlejlighedsopdeling, som ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, og eventuelle udgifter til erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger. Sidstnævnte udgifter er udgifter, som er afholdt siden den seneste opgørelse, og udgifterne vil typisk vedrøre boliger, som ikke er solgt i det pågældende regnskabsår. Det foreslås, at lejetab maksimalt svarende til 12 måneders leje ved salg af ledige boliger fratrækkes salgssummen. Beslutter boligorganisationen at lade boligerne stå til salg i en længere periode, bærer boligorganisationen selv udgiften til dette lejetab.

I stk. 3 oplystes de indtægter, som skal lægges til den samlede salgssum. Ud over de indtægter, som lægges til efter de gældende regler i § 75 s, stk. 3, foreslås, at også de indtægter, som hidrører fra tilbagebetaling af de rente- og afdragsfrie lån, skal lægges til. Efter de gældende regler ydes det rente- og afdragsfrie lån af midlerne i provenufonden, ligesom tilbagebetalingen sker til denne fond. Da økonomien ved salg fremover skal ligge i den enkelte afdeling, indebærer det, at de beløb, der tilbagebetales, også skal indgå som indtægt i den årlige opgørelse.

I stk. 4 foreslås, at det beløb, som skal indbetales til den ejerforening eller grundejerforening, som de solgte boliger bliver omfattet af, og som efter de gældende regler afholdes af nettoprovenu, fremover bliver en udgift på linje med de andre udgifter, således at det sikres, at foreningen får beløbet uanset økonomien ved salget, hvilket indebærer, at den samlede salgssum også reduceres med dette beløb. Efter de gældende regler i § 75 s, stk. 4, indbetales 5 pct. af nettoprovenu, dog mindst 3.000 kr. og højst 10.000 kr. pr. solgt bolig. Af forenklingshensyn foreslås, at der fremover skal indbetales et fast beløb pr. bolig, og det foreslås at fastsætte beløbet til 6.500 kr. svarende til gennemsnittet af det gældende minimums- og maksimumsbeløb. Herudover foreslås, at beløbet skal reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, således at det bevarer sin værdi.

Hvis årets salg indebærer underskud for afdelingen, foreslås i stk. 5, at dette underskud for så vidt angår salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg skal dækkes via et lån, som ydes af boligorganisationens egenkapital eller af andre långivere. Når der kommer overskud ved senere salg i afdelingen, foreslås, at sådanne overskud først anvendes til hel eller delvis tilbagebetaling af det pågældende lån inkl. renter. Først når lånet inkl. påløbne renter er helt tilbagebetalt, bliver der et nettoopvenu, der kan anvendes efter den foreslåede § 75 k.

Det endelige resultat af hele salgsbeslutningen kan først gøres op, når alle boligerne er solgt (de boliger, som blev udlagt til salg), og når de tidligere lejere har tilbagebetalt eventuelle rente- og afdragsfrie lån, som de måtte have optaget i forbindelse med købet. Hvis afdelingen på det tidspunkt, hvor det endelige regnskab gøres op, ikke har indfriet hele lånet inkl. påløbne renter, og salget således viser sig at indebære et tab, foreslås det videre i stk. 5, at boligorganisationen må bære dette tab.

Er der tale om salg besluttet af kommunalbestyrelsen, foreslås det i stk. 6, at et underskud på det årlige salgsregnskab dækkes af et lån fra Landsbyggefonden. Ved overskud ved senere salg tilbagebetales lånet ligeledes. Opstår der i sidste ende tab ved salget, dækkes tabet af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

Ad den foreslåede § 75 k

I stk. 1 foreslås det, at årets nettoopvenu som hovedregel skal indbetales til Landsbyggefonden ligesom efter de gældende regler i lovens § 75 s, stk. 5.

Herudover foreslås at videreføre den særlige ordning, der gælder for udsatte afdelinger i lovens § 75 s, stk. 6. Det foreslås således i stk. 2, at Landsbyggefonden efter ansøgning fortsat skal kunne godkende, at nettoprovenu ved salg i udsatte afdelinger helt eller delvist overføres til dispositionsfonden og anvendes til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvor der er sket salg, er beliggende. Det er op til Landsbyggefonden på grundlag af helhedsplanen at vurdere, hvor stor en andel der skal medgå til finansiering af helhedsplanen, herunder i hvor lang tid godkendelsen har

virkning for. Hvis salg er besluttet af kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation i fællesskab, er det dem, der sender ansøgningen til Landsbyggefonden – ellers enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen.

Det foreslås i stk. 3, at Landsbyggefonden skal kunne meddele forhåndsgodkendelse til den anvendelse af nettoprovenu, som er omhandlet i stk. 2, ligesom det er tilfældet i dag for så vidt angår anvendelsen af nettoprovenu i problemramte afdelinger, jf. den gældende bestemmelse i lovens § 75 s, stk. 6. Fonden foreslås endvidere fortsat at skulle sende kopi af sin afgørelse til socialministeren.

Ad den foreslåede § 75 l

Det foreslås at opretholde den gældende regel i lovens § 75 u, stk. 1, om, at almene boligorganisationer skal indberette salg efter kapitel 5 a til Landsbyggefonden. Det foreslås endvidere at indføre krav om, at der også skal foretages indberetning til Byggeskadefonden, da almene boliger, som sælges efter lovens kapitel 5 a, fortsat er omfattet af Byggeskadefonden.

Der forekommer ikke at være behov for at opretholde den gældende regel i § 75 u, stk. 2, om, at kommunalbestyrelsen én gang årligt skal indberette statusoplysninger til ministeren, da der ikke længere er tale om et forsøg.

Ad den foreslåede § 75 m

Det foreslås at samle bemyndigelserne til socialministeren i én bestemmelse. Det er hensigten at gøre loven mere overskuelig ved fremover at lade flere af de mere tekniske bestemmelser være omfattet af bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Det foreslås derfor, at bestemmelsen kommer til at indeholde bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om vilkår og salgets gennemførelse. Den foreslåede betingelse om, at det skal sandsynliggøres, at der ikke vil opstå tab, når kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen træffer beslutningen om salg, vil blive præciseret i den nævnte bekendtgørelse. Det er således hensigten at fastsætte, at der ved sådanne salg på grundlag af en realistisk salgspris for den pågældende type bolig i det pågældende lokalområde, gennemsnitlige salgsmkostninger, indestående restgæld og det forventede samlede salg skal være et nettooverskud på mindst i størrelsesordenen 20 pct. af salgsprisen. Kravet om nettooverskud vil således udgøre en rimelig margin, som vil kunne opfange eventuelle negative afvigelser fra anvendte forudsætninger og derved medvirke til at reducere risikoen for, at der opstår tab ved salget.

Følgende gældende regler vil endvidere blive indsat i salgsbekendtgørelsen: Lovens § 75 h (vedrørende bl.a. fordelingsstal, idet det dog ikke er hensigten at opretholde kravet om tilmeldingsperioder og salg i årlige runder og dermed ej heller fælles overtagelsesdag, jf. § 75 j, stk. 3), § 75 k, stk. 1, nr. 1 og 2 (vedrørende salg af ledige boliger), § 75 l (vedrørende udarbejdelse af budget for den kommende ejerforening m.v.), § 75 m (vedrørende fællesareal og fællesanlæg), § 75 n, stk. 4 (vedrørende lejerens medvirken til betaling af udgiften til vurderingen af boligen) og § 75 q (vedrørende indfrielse af afdelingens lån). Som nævnt i bemærkningerne til § 75 b er

det hensigten også at indsætte den tidligere gældende regel i lovens § 75 b, stk. 3, i bekendtgørelsen. Efter denne bestemmelse, som omfattende forsøgsordningen, kunne bestemte boliger kun blive omfattet af salg besluttet af boligorganisationen, hvis kommunalbestyrelsen samtykkede.

Til nr. 9

Forslaget om at erstatte begrebet ”statsautoriseret revisor” med ”godkendt revisor” indebærer, at såvel en statsautoriseret som en registreret revisor kan udpeges som revisor af Landsbyggefondens regnskaber, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder (revisionsloven). Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslaget § 1, nr. 1.

Til nr. 10 og 16

Det foreslås at ophæve § 80 f om indbetaling af nettoprovenuet til Landsbyggefonden, idet bestemmelsen foreslås erstattet med den foreslåede bestemmelse i § 75 k, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 8. Det foreslås også at ophæve den tilhørende § 82 a om indbetalingstidspunktet, og § 89 c om provenufonden, idet der ikke længere vil være behov for denne fond, jf. de almindelige bemærkninger, punkt 2.1.2.2. I forlængelse heraf foreslås det at ophæve §§ 96 k-96 n om provenufonden og § 96 o om Landsbyggefondens fastsættelse af nærmere regler, idet sidstnævnte bestemmelse dog foreslås nyformuleret og indsat i den foreslåede § 96 j, jf. forslaget § 1, nr. 15.

Til nr. 11

Efter den gældende § 96, stk. 2, kan Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte efter en række af lovens bestemmelser af, at der søges om godkendelse af salg efter kapitel 5 a. Ved lov nr. 1611 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov for leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler) blev der i § 92 b indført en ny støttebestemmelse om støtte til infrastrukturændringer m.v. i ghettoområderne. Det foreslås derfor at udvide bestemmelsen med den nye § 92 b.

Til nr. 12

Overskriften til de tre foreslåede bestemmelser §§ 96 h-96 j, jf. forslaget § 1, nr. 13-15, foreslås ændret fra ”Provenufonden” til ”Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a”, da provenufonden nedlægges.

Til nr. 13

Det foreslås, at de gældende bestemmelser, jf. lovens §§ 96 h og 96 i, vedr. boligorganisationens konto i provenufonden i princippet opretholdes for salg, som er besluttet af kommunalbestyrelsen efter § 75 b, stk. 1, idet kontoen dog oprettes i Landsbyggefonden, da provenufonden foreslås nedlagt for fremtidige salg.

Til nr. 14

Som anført i de almindelige bemærkninger i punkt 2.1.2.3. foreslås i stk. 1, at den del af nettoprovenuet ved salg, som ikke medgår til finansiering af godkendte helhedsplaner for udsatte boligområder, fortsat skal anvendes dels til dispositionsformål dels til medfinansiering af nye almene familieboliger.

I stk. 2 foreslås, at Landsbyggefonden skal reservere 10 pct. af nettoprovenuet fra salg i (udsatte) afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2, og fra salg i ikke-udsatte afdelinger med henblik på anvendelse til en række forskellige dispositionsformål. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefonden, inden foranstaltningerne iværksættes. Det er en forudsætning for anvendelse af midler til dispositionsformål, at Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midler, finder, at de udgifter, som midlerne ønskes anvendt til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger. Er de reservede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen, foreslås det, at de overføres til nybyggerifonden.

I stk. 3 foreslås, at de midler, som ikke reserveres til dispositionsformål, anvendes til finansiering af nye almene familieboliger. Fordelingen af midlerne mellem staten og den kommune, hvori der er sket salg, fastholdes i overensstemmelse med de gældende regler, jf. lovens § 96 k, stk. 5. Herefter fastsættes fordelingen mellem stat og kommune i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte og opgøres på grundlag af anskaffelsessummen for det enkelte nybyggeri. Den statslige andel fastsættes herefter på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til dette byggeri. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den på opgørelsestidspunktet gældende finanslov. Den kommunale andel af refusionen fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital. Denne opgørelse af fordelingen foreslås opretholdt, idet grundlaget for opgørelsen af forenklingshensyn foreslås at være de forudsætninger vedrørende anskaffelsessum, rente, inflation m.v., som forefindes på tidspunktet for indbetaling af nettoprovenuet frem for knyttet til det konkrete tilsagn.

I stk. 4 foreslås, at den statslige andel af midlerne skal overføres kontant til Økonomistyrelsen senest 3 måneder efter indbetalingen.

Den kommunale andel af midlerne foreslås i stk. 5 overført til en særskilt konto i Landsbyggefonden, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler fra salg. Udbetalingen til kommunen foreslås at skulle ske kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger, og beløbet foreslås fastsat til 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

I stk. 6 foreslås, at midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto, skal indbetales til nybyggerifonden. Herudover foreslås, at kommunens konto skal tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Til nr. 15

Det foreslås i den foreslåede nye affattelse af § 96 j, at Landsbyggefondens bestyrelse som hidtil, jf. lovens § 96 o, skal fastsætte nærmere regler om ansøgning og godkendelse, hvis parterne ønsker Landsbyggefondens godkendelse til, at provenuet fra salg anvendes lokalt, ligesom fonden foreslås fortsat at skulle fastsætte nærmere regler om boligorganisationernes indberetning om salg. Herudover foreslås, at reglerne som hidtil skal godkendes af socialministeren.

Til nr. 17

Digitalisering – eller anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) - finder stadig større udbredelse i byggeriet. Der gælder i dag regler for anvendelse af IKT i det statslige byggeri. Det er vurderingen, at en digitalisering af byggeriet – såvel ved opførelsen som ved driften – kan understøtte en effektivisering, billiggørelse og kvalitetssikring. Anvendelse af IKT i det almene byggeri finder allerede i dag sted i et vist omfang. Det findes imidlertid hensigtsmæssigt at skabe en udtrykkelig hjemmel til at stille præcise krav til anvendelse af IKT i det almene boligbyggeri for at sikre en ensartet og udbredt anvendelse. Det er således hensigten med hjemmel i almenboliglovens § 113 at fastsætte nærmere bestemmelser om brug af IKT i en bekendtgørelse.

Til nr. 18

Ændringen er en konsekvens af, at § 115, stk. 1, nr. 9, foreslås ophævet.

Til nr. 19

Da forsøgsordningen blev indført i 2005, blev der af hensyn til fuldt udbyggede kommuner, hvor der ikke var mulighed for at bygge nye almene boliger, indsat en hjemmel til, at kommunalbestyrelsen med ministerens godkendelse kunne give tilsagn til erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme med henblik på omdannelse til almene familieboliger. Der skønnes ikke at være behov for denne bestemmelse set i lyset af det forventede antal solgte boliger (50 stk. årligt), og derfor foreslås det at ophæve bestemmelsen.

Til nr. 20

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at bygningsreglement 2008 er blevet erstattet af bygningsreglement 2010.

Til nr. 21

Forslaget om at erstatte begreberne ”en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor” med ”godkendt revisor” er begrundet i forenklingssyn. Boligorganisationens opgørelse over udlejningsomfanget af ungdomsboliger til den støt-teberettigede personkreds skal således som hidtil attesteres af en person, der er statsautoriseret eller registreret revisor, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder.

Til nr. 22

Med den foreslåede § 182, stk. 1, får kommunalbestyrelser og regionsråd mulighed for at etablere og udleje mindre dagligvarebutikker i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap. Udlejningen kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning til under markedslejen, at såvel de pågældende erhvervsarealer som ældreboliger er beliggende i et yderområde.

Med begrebet ”etablering” menes tilvejebringelse af de pågældende butikslokaler gennem nybyggeri, erhvervelse af eksisterende ejendomme og/eller ombygning af/tilbygning til en eksisterende ejendom

Butikslokalerne skal endvidere være beliggende i tilknytning til ældreboligerne, dvs. i samme boligområde, hvor ældreboligerne fysisk er beliggende.

Der kan etableres erhvervslokaler i tilknytning til alle typer af ældreboliger, herunder plejeboliger, uanset om disse er ejet af almene boligorganisationer, kommuner, regioner eller private. Eksisterende plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 192 i lov om social service, er således også omfattet.

Erhvervslokalerne skal i alle tilfælde være ejet af kommunen eller regionen, som efterfølgende udlejer disse til en erhvervsdrivende.

Ved ”mindre dagligvarebutik” forstås ifølge den foreslåede § 182, stk. 2, en butik, hvis areal ikke overstiger 250 m², og som udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer.

Det nævnte maksimum areal for butikkerne er inklusiv lager- og personalerum m.v.

Ved dagligvarer forstås varer, der ophører med at eksistere samtidig med brugen. For at omsætningen hovedsageligt består af dagligvarer kræves, at mere end 50 pct. af omsætningen kan henføres hertil.

Som eksempler på dagligvarer kan nævnes alle føde- og drikkevarer, rengøringsmidler samt shampoo, tandpasta, køkkenruller, aviser og blade m.v. Modsætningen hertil er udvalgsvarer som f.eks. elektronik, tøj og sko m.v. Det bemærkes dog, at udvalgsvarer godt kan sælges fra butikken, så længe omsætningen herfra udgør mindre end 50 pct. af butikkens samlede omsætning af varer.

Det er som nævnt en betingelse for at leje butikslokalerne ud til en leje under markedslejen, at såvel erhvervslokalerne som ældreboligerne er beliggende i et yderområde.

Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over, hvilke områder der anses for yderområder, jf. den foreslåede § 182, stk. 3, og de almindelige bemærkninger. Kommuner og regioner kan således etablere erhvervslokaler i tilknytning til ældreboliger i de

pågældende kommuner. Derudover vil listen også omfatte et antal ikke-brofaste øer, der hører under kommuner, der ikke er optaget på listen. Sidstnævnte øer vil ligeledes være omfattet af reglerne.

Offentlig støtte omfatter ifølge EU's statsstøtteregler ikke kun direkte tilskud, men også lån på fordelagtige vilkår, eller som i dette tilfælde adgang til udlejning til under markedsprisen. Støttebeløbet vil her udgøre forskellen mellem markedslejen og den faktisk opkrævede leje. Ved udlejning under markedslejen skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet som omtalt i afsnit 2.4.2. i de almindelige bemærkninger overholde EU-reglerne om statsstøtte ved at iagttage EU's regler om *de minimis* støtte (Kommissionens forordning 1998/2006 EF af 15. december 2006). Ifølge disse regler kan enhver uafhængig virksomhed modtage op til 200.000 euro (ca. 1,5 mio. kr.) i offentlig støtte over en periode på tre regnskabsår. De *de minimis* reglerne indeholder en række formelle krav, som skal være opfyldt, for at støtten kan ydes som de *de minimis* støtte. Det er bl.a. et krav, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, før støtten ydes, sikrer sig, at dagligvarebutikken ikke har modtaget de *de minimis* støtte fra andre offentlige kilder eller anden form for støtte til samme formål, der bevirker, at det samlede støtteloft på 200.000 euro over tre år overskrides. Kommunen eller regionen skal endvidere give støttemodtageren besked om støttens størrelse, og om dens karakter af de *de minimis* støtte. Endelig skal kommunen gemme oplysningerne om støtten i minimum 10 år.

Til nr. 23

Den gældende bestemmelse i lovens § 194 giver enhver garant ret til inden den 1. januar 2000 at forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi.

I forbindelse med styringsreformen af den almene sektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009, blev der udarbejdet nye normalvedtægter for de forskellige boligorganisationstyper. Ifølge normalvedtægterne for garantiorganisationer kan enhver garant forlange, at organisationen overtager den pågældendes garantibevis, og der er ingen tidsfrist herfor.

Med den foreslåede ændrede formulering af bestemmelsen i § 194 bringes den i overensstemmelse med de gældende normalvedtægter.

Til § 2

Det foreslås i stk. 1, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2011.

I stk. 2 præciseres det, at for lejere, som er omfattet af en beslutning om salg efter den tidligere forsøgsordning, og som har meldt sig som interesserede køber inden udløbet af en tilmeldingsperiode (seneste periode skulle udløbe senest den 31. december 2009), gennemføres salget efter reglerne i denne ordning. Det samme foreslås at skulle gælde for købere udefra.

For lejere og købere af ledige boliger omfattet af en beslutning om salg efter den permanente salgsordning præciseres det i stk. 3, at salget gennemføres efter de indtil den 1. juli 2011 gældende regler. Nye beslutninger om salg, f.eks. om at udlægge flere boliger til salg i den pågældende afdeling, skal træffes efter de nye regler.

I stk. 4 foreslås, at provenufonden nedlægges den 1. juli 2021. Baggrunden for det foreslåede tidspunkt er, at kommuner, hvori der er solgt boliger efter de tidligere salgsordninger, i op til 10 år efter salget, har ret til at få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger inden for rammerne af det nettooverskud, der er genereret ved salget i kommunen. Midler, der ikke er udbetalt som støtte til nyt byggeri, forbliver i provenufonden.

Det foreslås videre, at provenufondens saldo overføres til nybyggerifonden, og således ad den vej fortsat medvirker til at finansiere støtten til nyt alment boligbyggeri.

Det kan ikke udelukkes, at der eventuelt efter nedlæggelsen af fonden vil kunne opstå udgifter, som fonden ville skulle have afholdt. Det kunne f.eks. være løbende bidrag til byggeskade-fonden fra de solgte boliger, jf. lovens § 96 m, stk. 2. Det kan heller ikke udelukkes, at der vil være indtægter, som først vil optræde efter den 10-årige periode. Der kan især være tale om tilbagebetaling af rente- og afdragsfrie lån efter lovens § 96 l. På den baggrund foreslås det, at sådanne udgifter afholdes af nybyggerifonden, ligesom eventuelle indtægter tilgår nybyggerifonden.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 25. ...

Stk. 2. Revisionen foretages af en statsautoriseret eller en registreret revisor. Revisors bemærkninger skal indføres i en revisionsprotokol. For kommunalt ejede almene ældreboliger gælder dog de i lov om kommunernes styrelse fastsatte regler for revision af kommunernes virksomhed. For regionalt ejede almene ældreboliger gælder de regler for revision af regionernes virksomhed, som er fastsat i lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab.

§ 27. ...

Stk. 7. Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal dokumentet være ledsaget af et samtykke efter stk. 1 og eventuelt stk. 2. Hvis samtykke ikke foreligger, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af samtykket.

Stk. 8. Stk. 1-3 og 7 finder ikke anvendelse ved salg efter kapitel 5 a.

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, som ændret ved § 2 i lov nr. 201 af 13. marts 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »en statsautoriseret eller en registreret« til: »en godkendt«.

2. I § 27 indsættes efter *stk. 7* som nyt stykke:

»*Stk. 8.* Ved afhændelse til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, skal mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne på tidspunktet for købsaftalens indgåelse være medlemmer af foreningen.«

Stk. 8 bliver herefter *stk. 9*.

3. Efter § 27 indsættes:

»§ 27 a. Lejeforholdet for almene lejere af boliger, som afhændes efter § 27, og som efter afhændelsen ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger, er med de undtagelser, som følger af *stk. 2-10*, omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. § 4, *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på lejeforhold som nævnt i *stk. 1*.

Stk. 3. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om leje, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje. Regulering efter denne bestemmelse kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om leje.

Stk. 4. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejer kan ikke kræve forhøjelse af lejen som følge af forøgelsen af de beløb, der efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal bindes i Grundejernes Investeringsfond. Regulering efter 1. pkt. kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje.

Stk. 5. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er højere end den leje, der kan beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lov om midlertidig regulering af boligforholdene i ejendomme, der er omfattet af disse regler, nedsættes lejen til den omkostningsbestemte leje med tillæg af eventuelle lejeforhøjelser for gennemførte forbedringer. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet i ejendomme, der er omfattet af reglerne om lejefastsættelse efter det

lejedes værdi, er højere end det lejedes værdi, jf. § 47 i lov om leje, nedsættes lejen til det lejedes værdi.

Stk. 6. I ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, opretholdes og fremover reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Det samme gælder for lejemål som nævnt i § 53, stk. 3-5, i lov om leje og § 15 a, stk. 1-3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 7. Indgår der i den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, ydelser på lån, der ikke er medgået til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum for afdelingen, nedsættes lejen ikke, når disse lån udamortiseres.

Stk. 8. Indestående beboerindskud efter § 45 i lov om leje af almene boliger forbliver efter afhændelsen indestående hos udlejeren som depositum efter § 34 i lov om leje, uanset om det overstiger 3 måneders leje. Depositum som nævnt i 1. pkt. kan ikke reguleres efter § 34 i lov om leje.

Stk. 9. De beløb, der efter § 68 er henlagt for de boliger, som afhændes, udbetales til erhververen ved afhændelsen og indbetales herefter til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis den afhændede ejendom er omfattet af reglerne i samme lovs kapitel II-V. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om opgørelse af beløb, der skal udbetales, og om beløb, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 10. Det vedligeholdelsesreglement, der gælder på afhændelsestidspunktet, og de vilkår vedrørende vedligeholdelse, som er fastsat i lejeaftalerne for de boliger, som indgår i afhændelsen, gælder fortsat for de pågældende lejeforhold efter afhændelsen.

Stk. 11. Huslejenævnet, jf. kapitel VI i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene, afgør uenighed om lejefastsættelse og -regulering efter stk. 3-7.«

§ 28. ...

Stk. 5. Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter kapitel 5 a. Stk. 4 finder dog tilsvarende anvendelse for salgsprovenu, der udbetales til afde-

4. § 28, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter § 75 a og § 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhæn-

lingen efter § 75 m, stk. 3, sidste pkt., som medlem af grundejerforeningen.

§ 51. Ledige almene familieboliger skal af den almene boligorganisation anvises til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art. Boligorganisationen opkræver gebyrer hos boligsøgende for administration af ventelisten. Ledige almene familieboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59 samt af boligorganisationen efter reglerne i stk. 2-7 og §§ 60-60 b.

§ 55. Kommunalbestyrelsen kan overlade til den almene boligorganisation at forestå anvisningen af de almene ældreboliger, der er omhandlet i § 54, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en sådan bemyndigelse.

§ 55. ...

Stk. 8. Bestemmelserne i § 54, stk. 4, om kommunens betaling af leje og garanti for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning gælder ikke, hvor anvisningsretten er overdraget til den almene boligorganisation efter reglerne i stk. 1.

Kapitel 5 a

Salg af almene familieboliger som ejerboliger

Forsøg med salg

§ 75 a. Socialministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende forsøg med salg af almene familieboliger i kommunen til almene lejere af boligerne.

Stk. 2. Ved ansøgning om godkendelse meddeler kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang afdelinger i kommunen er omfattet af forsøget. Kommunalbestyrelsen offentliggør forsøgets omfang. Efterfølgende ændringer af forsøgets omfang skal godkendes af socialministeren.

delse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.«

5. I § 51, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

»En ledig bolig, som er omfattet af salg efter kapitel 5 a, kan ikke udlejes i den periode, hvori den er udbudt til salg.«

6. § 55, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan aftale, at boligorganisationen overtager anvisningen af de almene ældreboliger, der er omhandlet i § 54, stk. 1.«

7. I § 55, stk. 8, ændres »anvisningsretten er overdraget til den almene boligorganisation efter reglerne i stk. 1« til: »det er aftalt efter reglerne i stk. 1, at den almene boligorganisation overtager anvisningsretten«.

8. Kapitel 5 a affattes således:

»Kapitel 5 a

Salg af almene familieboliger som ejerboliger

§ 75 a. Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger i kommunen. Der kan ansøges om salg til almene lejere af boligerne og salg af ledige boliger. Efterfølgende ændringer af salgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 2. Ved ansøgning om godkendelse efter stk. 1 meddeler kommunalbestyrelsen og boligorgani-

Stk. 3. Afdelingsmødet beslutter, om almene lejere i boliger, som er omfattet af forsøget efter stk. 2, kan købe deres familiebolig. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres.

Stk. 4. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning om og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.

§ 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning fra en boligorganisation godkende forsøg med salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger til almene lejere af boligerne.

Stk. 2. Ved ansøgning om godkendelse meddeler boligorganisationen, i hvilket omfang boligorganisationens afdelinger er omfattet af forsøget. Boligorganisationen offentliggør forsøgets omfang. Efterfølgende ændringer af forsøgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 3. Følgende familieboliger kan kun omfattes af forsøget med kommunalbestyrelsens godkendelse:

- 1) Boliger, hvori der er etableret et kollektivt bofællesskab efter § 3, stk. 2, § 51, stk. 3, eller § 51 a, stk. 1.
- 2) Boliger, som ved tilsagnet om offentlig støtte tidligere har været forbeholdt ældre og personer med handicap, eller som med offentlig støtte efter bistandsloven er indrettet til denne gruppe, jf. § 51, stk. 4.
- 3) Boliger opført med et bruttoareal større end 110 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem er stærkt bevægelseshæmmet, jf. § 109, stk. 5.
- 4) Boliger, som har fået støtte efter § 142 b.

Stk. 4. Afdelingsmødet beslutter, om almene lejere i boliger, som er omfattet af forsøget efter stk. 2, kan købe deres familiebolig. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres.

Stk. 5. Er der i en kommune iværksat forsøg efter ansøgning fra en boligorganisation, kan kommunalbestyrelsen standse det samlede salg i kommunen, når der i alt er solgt mere end 5 pct. af de almene familieboliger, som var ibrugtaget i kommunen den 1. januar 2005. Pålæg om at standse salget medfører, at der i kommunen ikke kan påbegyndes yderligere tilmeldingsperioder, jf. § 75 j, stk. 1. I afdelinger, hvor en tilmeldingsperiode er påbegyndt, gennemføres salget.

sationen, hvilke afdelinger og boliger der ønskes omfattet af salg.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan fastsætte kriterier for, hvem der kan sælges til i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1. Socialministeriet orienteres om de fastsatte kriterier.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen offentliggør salgets omfang samt eventuelle kriterier fastsat efter stk. 3.

§ 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende salg af almene familieboliger i kommunen til almene lejere af boligerne.

Stk. 2. Socialministeren kan efter ansøgning fra en almen boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger til almene lejere af boligerne.

Stk. 3. Det er en betingelse for ministerens godkendelser efter stk. 1 og 2, at ansøgeren sandsynliggør, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

Stk. 4. Bestemmelserne i § 75 a finder tilsvarende anvendelse.

§ 75 c. Afdelingsmødet godkender salg efter § 75 a og § 75 b, herunder de fastsatte kriterier ved salg af boliger i udsatte almene boligafdelinger og den trufne beslutning om lejernes ret til lån som nævnt i § 75 i, stk. 1. Afdelingsmødet godkender endvidere efterfølgende ændringer af salgets omfang samt efterfølgende ændringer af de fastsatte kriterier ved salg i udsatte afdelinger.

Stk. 2. Afdelingsmødets godkendelse efter stk. 1 af salg efter § 75 a og § 75 b kan ikke senere ændres.

Stk. 3. Ved salg efter § 75 b skal afdelingsmødets godkendelse som nævnt i stk. 1 bekræftes ved urafstemning med tilslutning fra mindst 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer.

Standsnings af salg

§ 75 d. Boligorganisationen skal træffe beslutning om standsnings af salg, hvis salget i en afdeling vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu, og hvis det må forventes, at kommende salg inden for en overskuelig fremtid også vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu. En beslutning efter 1.

Stk. 6. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning om og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.

§ 75 c. Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og en boligorganisation godkende, at der, i det omfang der er godkendt forsøg efter § 75 a eller § 75 b, tillige kan ske salg af ledige boliger, dog maksimalt 1/3 af familieboligerne i en afdeling.

Stk. 2. Ved ansøgning efter stk. 1 meddeler kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, i hvilket omfang der kan ske salg af ledige boliger, samt i hvilket omfang der ansøges om salg i problemramte afdelinger, jf. stk. 3 og § 75 k, stk. 2. Boligorganisationen offentliggør omfanget af salget af ledige boliger. Efterfølgende ændringer af forsøgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 3. Ved en problemramt afdeling forstås en afdeling, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Stk. 4. Afdelingsmødet beslutter, om der kan ske salg af ledige boliger. Det er en forudsætning, at afdelingsmødet senest samtidig træffer beslutning efter § 75 a, stk. 3, eller § 75 b, stk. 4. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres.

Stk. 5. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning om og godkendelse af forsøg efter denne bestemmelse.

Salg i problemramte afdelinger

§ 75 d. Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og en boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens problemramte afdelinger i kommunen, jf. § 75 c, stk. 3. Der kan ansøges om salg til almene lejere af boligerne og salg af ledige boliger. Det er en forudsætning for godkendelse af salg af ledige boliger, at der samtidig godkendes salg af boligerne til lejerne.

Stk. 2. Ved ansøgning efter stk. 1 meddeler kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, i hvilket omfang boligorganisationens afdelinger er omfattet af salget, og i hvilket omfang der kan ske salg af ledige boliger. Boligorganisationen offentliggør

pkt. omfatter ikke salg, hvor der er indgået købsaftale. Boligorganisationens beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen og derefter af socialministeren.

Vilkår og salgets gennemførelse

§ 75 e. En afdeling kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som en eller flere af de følgende boligtyper:

- 1) Almen bolig,
- 2) almennyttig bolig eller
- 3) anden bolig opført med støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 8. august 2002, som ændret ved § 76 i lov nr. 145 af 25. marts 2002 og § 5 i lov nr. 1219 af 27. december 2003.

§ 75 f. Boligorganisationens bestyrelse skal uden unødigt ophold sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

§ 75 g. Den enkelte bolig sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Stk. 2. Ved salg til lejerne fastsættes markedsprisen ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler. Hvis den første bolig, der sælges i afdelingen, sælges til lejeren, vurderes den i fællesskab af to ejendomsmæglere.

Stk. 3. Vurderingen efter stk. 2 foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal erlægges kontant. Ved vurderingen ses bort fra eventuelle lån efter § 75 i.

§ 75 h. Lejerens mulighed for at købe en almen familiebolig efter dette kapitel indtræder ved lejeforholdets påbegyndelse og bortfalder ved lejeaftalens opsigelse eller ophævelse.

Stk. 2. Det økonomiske mellemværende mellem boligorganisationen og lejeren gøres op i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Skyldige beløb betales senest på overtagelesdagen.

salgets omfang. Efterfølgende ændringer af salgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 3. På baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i afdelingen kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale kriterier for, hvem der kan sælges til. Socialministeriet orienteres om de aftalte kriterier.

Stk. 4. Afdelingsmødet beslutter, om der kan ske salg af boliger, som er omfattet af godkendelsen efter stk. 1. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres. Afdelingsmødet godkender kriterier aftalt efter stk. 3 og efterfølgende ændringer heri.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i fællesskab ansøge om godkendelse efter stk. 1 af salg, der tidligere er godkendt efter §§ 75 a-c. Godkendelsen får virkning for salg, som gennemføres efter den første tilmeldingsperiode efter godkendelsen og for det første salg af en ledig bolig efter godkendelsen.

Stk. 6. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning om og godkendelse af salg efter denne bestemmelse.

Standstning af salg

§ 75 e. Socialministeren kan påbyde boligorganisationerne helt eller delvis at standse salg efter dette kapitel, hvis salget i en afdeling medfører eller forventes at medføre et væsentligt negativt nettoprovenu. Pålæg om at standse salget medfører, at boligorganisationen ikke kan påbegynde yderligere tilmeldingsperioder. Er tilmeldingsperioden påbegyndt, kan salget gennemføres. Ved vurdering af, om salg bør standses, lægges der vægt på nettoprovenuets størrelse og på, om salget indgår i en helhedsorienteret indsats til genopretning af problemramte afdelinger som defineret i § 75 c, stk. 3.

Vilkår og salgets gennemførelse

§ 75 f. En afdeling kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som en eller flere af de i nr. 1-3 nævnte boligtyper:

- 1) Almen bolig,
- 2) almennyttig bolig eller
- 3) anden bolig opført med støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer

Rente- og afdragsfrit lån

§ 75 i. Ved salg efter § 75 a kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation beslutte, at afdelingen kan yde et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af markedsprisen, jf. § 75 g, til almene lejere i afdelingen, som køber deres egen bolig eller en ledig bolig i afdelingen.

Stk. 2. Ved salg efter § 75 b træffer kommunalbestyrelsen henholdsvis boligorganisationen den beslutning om lån, som er nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Køber flere lejere boligen i sameje, eller køber lejeren boligen i sameje med andre personer, som er samlevende med lejeren, kan køberne optage lånet i forening.

Stk. 4. Lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen inden for 80 pct. af købesummen. Boligorganisationen opkræver et gebyr til dækning af boligorganisationens udgifter i forbindelse med administrationen af lånet, herunder i forbindelse med rykningstilsagn.

Stk. 5. Lånet forfalder til indfrielse ved den tidligere lejers fraflytning, medmindre den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, bliver boende i den købte bolig.

Stk. 6. Lånet forfalder endvidere til indfrielse ved helt eller delvist ejerskifte. Den tidligere lejer kan dog ved overtagelse af en samejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, kan ved overtagelse af den tidligere lejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Hvis den tidligere lejer har købt boligen i sameje med sin ægtefælle eller en anden person, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, og hvis den tidligere lejer overdrager sin andel af boligen til en anden person, forfalder kun den tidligere lejers andel af lånet.

Stk. 7. Lånet forrentes fra forfaldsdagen med en rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven.

Opførelse og anvendelse af nettoprovenu m.v.

§ 75 j. Den almene boligorganisation udarbejder hvert år som en del af årsregnskabet en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med salg i afdelingen i løbet af regnskabsåret. Det årlige

med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 8. august 2002, som ændret ved § 76 i lov nr. 145 af 25. marts 2002 og § 5 i lov nr. 1219 af 27. december 2003.

§ 75 g. Lejerens mulighed for at købe sin almene familiebolig efter dette kapitel indtræder ved leje-forholdets påbegyndelse og bortfalder ved lejeaftalens opsigelse eller ophævelse.

§ 75 h. Når afdelingsmødet har truffet beslutning efter § 75 a, stk. 3, § 75 b, stk. 4, eller § 75 d, stk. 4, skal boligorganisationens bestyrelse uden unødigt ophold

- 1) udarbejde vedtægter for en kommende ejerforening eller grundejerforening,
- 2) fastsætte fordelingstal for kommende ejerlejligheder,
- 3) gøre lejerne bekendt med et skøn over boligernes værdi på baggrund af normtal i Told- og Skattestyrelsens vurderingsmodeller fra den seneste almindelige vurdering og
- 4) fastsætte den årlige tilmeldingsperiode, jf. § 75 j, stk. 1.

Stk. 2. Bestyrelsen gør lejerne bekendt med et aktuelt skøn over boligernes værdi, hver gang der sker ændring af normtallene, jf. stk. 1, nr. 3.

Stk. 3. Afdelingsmødet og kommunalbestyrelsen godkender vedtægter og fordelingstal. Så længe afdelingen er omfattet af en ejerforening, som er etableret i forbindelse med salg efter dette kapitel, godkender kommunalbestyrelsen efterfølgende ændringer af vedtægterne. Eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om vedtægter og fordelingstal afgøres af kommunalbestyrelsen i forbindelse med dennes godkendelse.

§ 75 i. Boligorganisationens bestyrelse skal uden unødigt ophold sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

§ 75 j. Boligorganisationen fastsætter for hver afdeling en årlig tilmeldingsperiode på 1 måned, inden udløbet af hvilken de lejere, som ønsker at købe deres bolig, skal meddele dette skriftligt til boligorganisationen. Boligorganisationen kan ikke fastsætte en tilmeldingsperiode, som udløber efter den 31. december 2009, jf. dog stk. 2.

nettoprovenu ved salg i en afdeling opgøres som den samlede salgssum, som er fastsat efter § 75 g, for de boliger, der er solgt i løbet af året, fratrukket beløb som nævnt i stk. 2, 4 og stk. 5, 2. pkt., og tillagt beløb som nævnt i stk. 3.

Stk. 2. Fra den samlede salgssum fratrækkes

- 1) tilbagebetaling af beboerindskud,
- 2) forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån,
- 3) gebyrer og afgifter i forbindelse med relaxsation og indfrielse af afdelingens lån samt omberegning af støtte,
- 4) omkostninger til udstykning og opdeling,
- 5) omkostninger til vurderinger,
- 6) betaling af de solgte boligernes forholdsmæssige andel af et opsamlet driftsunderskud til afdelingen,
- 7) godtgørelse for lejernes forbedringer af det lejede,
- 8) udgifter til energimærkning og energiplan vedrørende de solgte boliger,
- 9) omkostninger til udarbejdelse af købsaftaler,
- 10) boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salgene,
- 11) lejetab svarende til maksimalt 12 måneders husleje i forbindelse med salg af ledige boliger,
- 12) ydelser i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen på den del af lånene, der indfries,
- 13) tilbagebetaling af støtte modtaget i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen,
- 14) eventuelle løbende bidrag til Byggeskadefonden, som ejerne af boliger, der er solgt efter dette kapitel, er pligtige at betale,
- 15) udgifter til rente- og afdragsfrie lån ydet til lejere, som har købt boliger efter dette kapitel,
- 16) udgifter til eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring samt udgift til ejerskifteforsikring efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
- 17) erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger og
- 18) andre udgifter i forbindelse med salget, herunder afdelingens omkostninger ved mellemfinansiering og andre udlæg.

Stk. 3. Til den samlede salgssum lægges

- 1) lejernes erstatning for misligholdelse,
- 2) den del af afdelingens henlæggelser på overtagestidspunktet til periodisk fornyelse og istand-

Stk. 2. Stk. 1, sidste pkt., finder ikke anvendelse ved salg godkendt efter § 75 d, stk. 1.

Stk. 3. Boligorganisationen fastsætter endvidere en fælles overtagelsesdag gældende for de lejere, som inden udløbet af tilmeldingsperioden har afgivet meddelelse til organisationen, og som beslutter at købe. I ganske særlige tilfælde, hvor salget ikke kan gennemføres til den fastsatte overtagelsesdag, kan boligorganisationen og lejeren aftale en anden overtagelsesdag.

§ 75 k. En ledig bolig, jf. §§ 75 c og 75 d, kan sættes til salg, hvis boligen ikke

- 1) skal stilles til rådighed for kommunal anvisning efter § 59, stk. 1 eller 2,
- 2) er omfattet af aftale om udlejning til brug for midlertidig genhusning efter § 51, stk. 6, eller
- 3) kan udlejes efter § 51, stk. 1, § 51 a, stk. 1, eller § 60 til personer, der var registreret som boligsøgende til den pågældende bolig på tidspunktet for lejeaftalens opsigelse eller ophævelse, jf. dog stk. 6.

Stk. 2. Har socialministeren godkendt salg af ledige boliger i problemramte afdelinger efter § 75 c, kan indtil 90 pct. af de ledige boliger i afdelingen sættes til salg, uden at genudlejning forsøges efter de i stk. 1, nr. 3, nævnte bestemmelser.

Stk. 3. I den periode, hvor boligen er udbudt til salg, kan den ikke udlejes.

Stk. 4. Lejetab i perioden fra boligen udbydes til salg, og indtil boligen overtages af køberen eller genudlejes, som ikke afholdes af salgssummen, jf. § 75 s, stk. 2, nr. 11, eller af Landsbyggefonden, jf. § 96 m, stk. 1, nr. 3, dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

Stk. 5. Ved salg af ledige boliger skal købsaftalen være indgået senest den 31. december 2009, jf. dog stk. 6.

Stk. 6. Stk. 1, nr. 3, og stk. 5 finder ikke anvendelse ved salg af ledige boliger godkendt efter § 75 d, stk. 1.

§ 75 l. Foreligger der ikke et budget for den ejerforening, som boligen bliver omfattet af efter salget, skal boligorganisationen inden iværksættelse af opdeling i ejerlejligheder udarbejde et forslag til budget for den kommende ejerforening, når en eller flere lejere inden tilmeldingsperiodens udløb har

sættelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel,

3) den del af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel,

4) indtægter i forbindelse med salgene, herunder forrentning af deponerede købesummer, og

5) indtægter fra tilbagebetaling af tidligere ydede rente- og afdragsfrie lån.

Stk. 4. Af salgssummen indbetales 6.500 kr. pr. solgt bolig til den ejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grund-ejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter dette kapitel. Beløbet reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Stk. 5. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 a og § 75 b, stk. 2, dækkes underskuddet med et lån. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker boligorganisationen tabet.

Stk. 6. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 b, stk. 1, dækkes underskuddet med et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker Landsbyggefonden tabet med midler fra nybyggerifonden.

§ 75 k. Nettoprovenuet efter § 75 j indbetales til Landsbyggefonden, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved salg i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefonden efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet helt eller delvist overføres til dispositionsfonden og anvendes til aktiviteter og initiativer i den almene boligorganisations afdelinger, som er omfattet af en godkendt

meddelt boligorganisationen, at de ønsker at købe deres bolig, eller når det besluttet at sætte en ledig bolig til salg.

Stk. 2. Inden iværksættelse af matrikulær udstykning skal boligorganisationen oplyse køberne om det forventede kontingent til en grundejerforening, når en eller flere lejere inden tilmeldingsperiodens udløb har meddelt boligorganisationen, at de ønsker at købe deres bolig, eller når det besluttet at sætte en ledig bolig til salg.

§ 75 m. Ved opdeling i ejerlejligheder i forbindelse med salg efter dette kapitel udlægges afdelingens fællesarealer og fællesanlæg som fællesejendom. Når særlige forhold gør sig gældende, kan kommunalbestyrelsen godkende, at fællesareal og fællesanlæg udlægges som særejendom.

Stk. 2. Ved udstykning træffer boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutning om, i hvilket omfang fællesareal og fællesanlæg skal overdrages til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter dette kapitel. Hvor fællesareal og fællesanlæg overdrages til en grundejerforening, sker dette vederlagsfrit for grundejerforeningen. Kontingent til grundejerforeningen fastsættes således, at grundejerforeningen af indtægterne kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften af det overdragede areal og anlæg.

Stk. 3. Boligorganisationen skal lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at ejendom, som er overdraget efter stk. 2, ikke kan belånes, og at salg af ejendommen kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe afdelingen er medlem af grundejerforeningen. Boligorganisationen skal desuden lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at ved grundejerforeningens videresalg af ejendom, som er overdraget efter stk. 2, udbetales salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne af grundejerforeningen.

Stk. 4. Boligorganisationen skal lade tinglyse deklaration på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og på de boliger, der sælges, om pligt til medlemskab af grundejerforeningen og om udelukkende brugsret til fællesarealer og fællesanlæg.

helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende.

Stk. 3. Landsbyggefonden kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter stk. 2, inden der søges om socialministerens godkendelse af salg. Fonden sender kopi af sin afgørelse til socialministeren.

§ 75 l. Almene boligorganisationer indberetter salg efter dette kapitel til Landsbyggefonden og Byggeskadefonden.

§ 75 m. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af salg efter dette kapitel, vilkår, herunder vilkår ved salg af ledige boliger, salgets gennemførelse og opgørelse af nettoprovenuet. Ministeren fastsætter endvidere regler om indfrielse af afdelingens lån, regnskab og revision for salg efter dette kapitel.«

Stk. 5. De i stk. 3 og 4 nævnte deklARATIONER gøres uopsigelige med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk. 6. Der kan ydes støtte fra Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, dispositionsfonden og kommunen til afdelingens udgifter til fællesarealet eller fællesanlægget i samme omfang, som hvis arealet eller anlægget henhørte under afdelingen.

§ 75 n. Den enkelte bolig sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Stk. 2. Markedsprisen fastsættes ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler, der er valuar. Den første bolig i afdelingen vurderes dog i fællesskab af to ejendomsmæglere, der er valuarer. Valuarerne udpeges af kommunalbestyrelsen efter udbud.

Stk. 3. Valuaren foretager vurderingen på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal erlægges kontant. Ved vurderingen ses der bort fra, at køberen er berettiget til et rente- og afdragsfrit lån, jf. § 75 r.

Stk. 4. Hvis en lejer, der har fået vurderet sin bolig, ikke overtager boligen på overtagelsesdagen, jf. § 75 j, stk. 3, skal lejeren betale 50 pct. af udgiften til vurdering af lejerens bolig. Foretages vurderingen af to ejendomsmæglere, der er valuarer, jf. stk. 2, 2. pkt., skal lejeren betale 25 pct. af udgiften. Inden iværksættelse af opdeling eller udstykning og vurdering skal lejeren stille sikkerhed for sin andel af udgiften til vurderingen. Hvis vurderingen overstiger den efter § 75 h, stk. 1, nr. 3, eller § 75 h, stk. 2, oplyste værdi med mere end 20 pct., afholder afdelingen hele udgiften til valuarerne.

§ 75 o. Hvis lejeren har forbedret det lejede efter kapitel 8 i lov om leje af almene boliger, beregner boligorganisationen inden indgåelsen af købsaftalen den godtgørelse, som lejeren ville have ret til, såfremt lejeforholdet ophørte på overtagelsesdagen. Boligorganisationen sender opgørelsen til lejeren i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået.

Stk. 2. Godtgørelsesbeløbet udbetales til lejeren senest på overtagelsesdagen.

§ 75 p. I rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået, gennemføres et syn af boligen med henblik på at konstatere, om lejeren har misligholdt den, jf. § 25, stk. 4, i lov om leje af

almene boliger. Lejeren indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Er boligen misligholdt, udarbejdes snarest muligt efter synet en opgørelse indeholdende oplysning om, hvori misligholdelsen består, samt oplysning om, hvad en udbedring heraf skønnes at ville koste. Opgørelsen sendes straks til lejeren.

Stk. 2. Lejeren betaler det beløb, som det skønnes at ville koste at udbedre misligholdelsen, senest på overtagelsesdagen.

§ 75 q. Afdelingens lån indfries forholdsmæssigt efter regler, der fastsættes af socialministeren.

Stk. 2. Ved indfrielsen nedsættes låntagers betaling med virkning fra overtagelsesdagen svarende til låntagers betaling på den del af lånet, der er indfriet. Låntagers betaling reguleres herefter som hidtil. Udamortiseres et lån i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen, nedsættes låntagers betaling på dette lån tilsvarende indtil udamortiseringen. Tilsvarende nedsættes de likvide midler, der indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 4 og 6-8, med virkning fra lånets udamortisering.

Stk. 3. Ved indfrielsen reguleres den løbende støtte med virkning fra overtagelsesdagen, således at støtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og ydelsen på lånet. Udamortiseres et lån i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen, reguleres støtten til dette lån tilsvarende indtil udamortiseringen.

Stk. 4. Boligorganisationen opgør behovet for indfrielse, herunder hvilke lån der skal indfries efter stk. 1. Opgørelsen indsendes til Økonomistyrelsen til godkendelse før indfrielsen.

Stk. 5. For inkonverterbare lån, hvor der efter socialministerens nærmere bestemmelse ikke opkøbes obligationer til delvis indfrielse af lånet, indtræder staten i betalingsforpligtelsen på den del af obligationerne, der svarer til den delvise indfrielse, og overtager samtidig den dertil hørende pantebrevsgæld, mod at staten modtager et beløb, der svarer til gælden ved en af socialministeren fastsat indfrielseskurs. Obligationerne kan efterfølgende opkøbes efter socialministerens nærmere bestemmelse. § 9 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer gælder tilsvarende.

Stk. 6. Statsgarantier, kommunale garantier samt alle regarantier vedstås. Vedståelsen indhentes ved indfrielsen eller efterfølgende.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen yder garanti for den del af restgælden på indestående lån, som efter den forholdsmæssige indfrielse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Stk. 8. Socialministeren fastsætter regler om, at kommunalbestyrelsen deponerer beløb, der svarer til den del af den kommunale grundkapital, som tilbagebetales til kommunen ved indfrielse af grundkapitallån efter stk. 1, samt regler om frigivelse af det deponerede beløb.

Rente- og afdragsfrit lån

§ 75 r. En lejer, som køber sin almene bolig efter dette kapitel, kan optage et rente- og afdragsfrit lån i Landsbyggefonden på 30 pct. af prisen, jf. § 75 n. Køber flere lejere boligen i sameje, eller køber lejeren sin bolig i sameje med andre personer, som er samlevende med lejeren, kan køberne optage lånet i forening. Køberen betaler et gebyr som nævnt i § 96 l, stk. 3.

Stk. 2. Lånet forfalder til indfrielse ved den tidligere lejers fraflytning, medmindre den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, bliver boende i den købte bolig.

Stk. 3. Lånet forfalder endvidere til indfrielse ved helt eller delvist ejerskifte. Den tidligere lejer kan dog ved overtagelse af en samejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, kan ved overtagelse af den tidligere lejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Hvis den tidligere lejer har købt boligen i sameje med sin ægtefælle eller en anden person, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, og hvis den tidligere lejer overdrager sin andel af boligen til en anden person, forfalder kun den tidligere lejers andel af lånet.

Stk. 4. Lånet forrentes fra forfaldsdagen med en rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven.

Opgørelse og anvendelse af nettoprovenu m.v.

§ 75 s. Nettoprovenuet ved salg efter dette kapitel opgøres som salgssummen fastsat efter § 75 n fratrukket beløb som nævnt i stk. 2 og tillagt beløb som nævnt i stk. 3.

Stk. 2. Af salgssummen afholdes

- 1) tilbagebetaling af beboerindskud,
- 2) forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån,
- 3) gebyrer og afgifter i forbindelse med relaksation og indfrielse af afdelingens lån samt omberegning af støtte,
- 4) omkostninger til udstykning samt udgifter til opdeling, som kan henføres til de solgte boliger,
- 5) omkostninger til vurdering,
- 6) betaling af de solgte boligernes forholdsmæssige andel af et opsamlet driftsunderskud til afdelingen,
- 7) godtgørelse for lejerens forbedring af det lejede,
- 8) udgifter til energimærkning og energiplan,
- 9) omkostninger til udarbejdelse af købsaftale,
- 10) boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salget,
- 11) lejetab svarende til maksimalt 6 måneders husleje i forbindelse med salg af ledige boliger,
- 12) ydelser i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen på den del af lånene, der indfries,
- 13) tilbagebetaling af støtte modtaget i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen og
- 14) andre udgifter i forbindelse med salget, herunder afdelingens omkostninger ved mellemfinansiering og andre udlæg.

Stk. 3. Til salgssummen lægges

- 1) lejerens erstatning for misligholdelse,
- 2) den del af afdelingens henlæggelser på overtagelsestidspunktet til periodisk fornyelse og istandsættelse, der svarer til de solgte boligernes forholdsmæssige andel,
- 3) den del af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, der svarer til de solgte boligernes forholdsmæssige andel, og
- 4) indtægter i forbindelse med salget, herunder forrentning af deponeret købesum.

Stk. 4. 5 pct. af nettoprovenuet, dog mindst 3.000 kr. og højst 10.000 kr. pr. solgt bolig, indbetales til den ejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af af-

delingen på tidspunktet for det første salg efter dette kapitel.

Stk. 5. Nettoprovenuet fratrukket indbetalte beløb efter stk. 4 indbetales til Landsbyggefonden, jf. dog stk. 6.

Stk. 6. Ved salg efter § 75 d kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen og boligorganisationen godkende, at nettoprovenuet efter stk. 5 helt eller delvis ikke indbetales. Undtaget herfra er et bidrag til dækning af de i § 89 c, stk. 3-5, og §§ 96 l og 96 m nævnte udgifter. Det er en forudsætning, at boligorganisationen anvender det provenu, der ikke indbetales, til aktiviteter og initiativer i organisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende. Fonden kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter denne bestemmelse, inden kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ansøger om godkendelse efter § 75 d, stk. 1. Fonden sender kopi af sin afgørelse til socialministeren.

Stk. 7. Overstiger de i stk. 2 og 4 nævnte beløb salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, dækkes forskellen af Landsbyggefonden, jf. § 96 m, stk. 1, nr. 5.

Stk. 8. Socialministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 2 nævnte beløb, som afholdes af salgssummen, og de i stk. 3 nævnte beløb, som tillægges salgssummen.

§ 75 t. Regnskabsaflæggelse for salg i afdelingen efter dette kapitel samt revision heraf sker efter regler, som fastsættes af socialministeren.

Stk. 2. Revisionen foretages af en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor. Revisors bemærkninger indføres i en revisionsprotokol.

Stk. 3. Regnskabet godkendes af kommunalbestyrelsen. Genpart af regnskabet indsendes til Landsbyggefonden.

§ 75 u. Almene boligorganisationer indberetter salg efter dette kapitel til Landsbyggefonden.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indberetter på baggrund af oplysninger fra boligorganisationerne én gang årligt statusoplysninger om salget til socialministeren efter regler, der fastsættes nærmere af socialministeren.

§ 77. ...

Stk. 3. Fondens regnskaber revideres af en statsautoriseret revisor, der udpeges af socialministeren efter indstilling fra fonden. Socialministeren kan fastsætte nærmere retningslinjer for udøvelsen af revisors virksomhed.

9.I § 77, stk. 3, 1. pkt., ændres »statsautoriseret« til: »godkendt«.

§ 80 f. Almene boligorganisationer indbetaler netprovenu efter § 75 s, stk. 5, til Landsbyggefonden.

10. §§ 80 f, 82 a og 89 c ophæves.

§ 82 a. Bidrag efter § 80 f indbetales samtidig med indsendelse af regnskab efter § 75 t. § 82, stk. 3, 1. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 89 c. Bidrag, der indbetales til Landsbyggefonden efter § 80 f, overføres til provenufonden.

Stk. 2. Det er provenufondens hovedformål at anvende midler fra salg af almene boliger efter kapitel 5 a til etablering af nye almene familieboliger.

Stk. 3. Provenufondens indtægter, herunder renteindtægter, anvendes til provenufondens formål og til udgifter til provenufondens administration.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med socialministerens tilladelse optage lån til dækning af provenufondens forpligtelser efter §§ 96 j-m. Udgifter som følge af lånet dækkes af de midler, der overføres til provenufonden. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt.

Stk. 5. Staten kan yde garanti for lån som nævnt i stk. 4. Statens udgifter til etablering af garantien dækkes af de midler, der overføres til provenufonden.

§ 96. ...

Stk. 2. Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, og § 92, stk. 1, af, at der ansøges om socialministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a.

11.I § 96, stk. 2, ændres »og § 92, stk. 1,« til: »§ 92, stk. 1, og § 92 b«.

Provenufonden

12. Overskriften før § 96 h affattes således:

»Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a«.

§ 96 h. For hver boligorganisation, som har afdelinger, hvor der er solgt boliger efter kapitel 5 a, oprettes en konto i provenufonden.

13. § 96 h affattes således:

»§ 96 h. For hver almene boligorganisation, der foretager indbetalinger efter § 75 k vedrørende salg

Stk. 2. Boligorganisationens konto opskrives med boligorganisationens indbetalinger efter § 80 f med fradrag af et beløb, der svarer til de udgifter, som Landsbyggefonden har dækket efter § 96 m i boligorganisationens afdelinger.

Stk. 3. Boligorganisationens tilgodehavende nedskrives med beløb, som ikke er anvendt efter § 96 i, stk. 1, og § 96 j, stk. 1, 10 år efter, at kontoen er opskrevet med beløbet.

Stk. 4. Boligorganisationens konto tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.

§ 96 i. Boligorganisationen anvender midler, der indestår på boligorganisationens konto i provenufonden, til dækning af et beløb, der svarer til statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til almene familieboliger, som en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til i henhold til § 115, stk. 1, nr. 1-4 og 6, efter den 31. december 2004.

Stk. 2. Boligorganisationens dækning efter stk. 1 trækkes på boligorganisationens konto og overføres til provenufonden. Overførte beløb anvendes til dækning af provenufondens udgifter til refusion til stat og kommuner efter § 96 k, stk. 1, samt udgifter efter § 89 c, stk. 3-5, og § 96 l.

Stk. 3. Boligorganisationens dækning efter stk. 1 opgøres på tidspunktet for godkendelsen af den endelige anskaffelsessum for byggeriet og udgør et beløb, som svarer til nutidsværdien af den statslige ydelsesstøtte tillagt udgiften til kommunal grundkapital. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den på godkendelsestidspunktet gældende finanslov.

efter § 75 b, stk. 1, oprettes en konto i Landsbyggefonden, hvor indbetalingerne registreres.

Stk. 2. Kontoen nedskrives, når en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til almene familieboliger i henhold til § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, med et beløb, der svarer til statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til boligerne. § 96 i, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse ved opgørelsen af det beløb, som nævnt i 1. pkt. Kontoen nedskrives endvidere med de beløb, der reserveres efter § 96 i, stk. 2.

Stk. 3. Er kontoen ikke nedskrevet efter stk. 2 senest 10 år efter indbetaling efter stk. 1, nedskrives kontoen med et beløb, der svarer til indbetalingen.«

14. § 96 i affattes således:

»**§ 96 i.** De midler, som den almene boligorganisation indbetaler til Landsbyggefonden efter § 75 k, anvendes efter bestemmelserne i stk. 2-6.

Stk. 2. Landsbyggefonden reserverer 10 pct. af indbetalingerne fra salg i udsatte afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2, og fra salg i ikke-udsatte afdelinger. Boligorganisationen har under de forudsætninger, der er nævnt i 4. pkt., ret til at anvende de reservede midler til de formål, som er nævnt i § 20, stk. 2-5. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefonden, inden foranstaltningerne iværksættes. Det er en forudsætning for anvendelse af midler efter 2. pkt., at Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midlerne, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger. Er de reservede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen, overføres midlerne til nybyggerifonden.

Stk. 3. De resterende midler anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger. Fordeling af midlerne mellem stat og den kommune, hvori salget er sket, fastsættes i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte til nye almene familieboliger og beregnes på grundlag af maksimumsbeløbet for den pågældende kommu-

ne ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den statslige andel af den samlede støtte fastsættes på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den finanslov, som er gældende ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den kommunale andel af den samlede offentlige støtte fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket.

Stk. 4. Den statslige andel af midlerne overføres senest 3 måneder efter indbetalingen efter stk. 1 kontant til Økonomistyrelsen.

Stk. 5. Den kommunale andel af midlerne overføres til en særskilt konto i Landsbyggefondens, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler efter stk. 1. Udbetaling af midlerne til kommunen sker kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger med tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, og udgør højst 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

Stk. 6. Midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto efter stk. 5, indbetales til nybyggerifonden. Kommunens konto tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.«

§ 96 j. Boligorganisationen har under de i stk. 2 nævnte forudsætninger endvidere ret til at anvende midler, der indestår på boligorganisationens konto i provenufonden, dog højst 10 pct. af opskrivningen af boligorganisationens konto efter § 96 h, stk. 2, til de i § 20, stk. 2-6, nævnte formål. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefondens, inden foranstaltningerne iværksættes.

Stk. 2. Det er en forudsætning for anvendelse af midler efter stk. 1, at Landsbyggefondens på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midler, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som

15. § 96 j affattes således:

»**§ 96 j.** Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse efter § 75 k, og om boligorganisationens indberetning til fondene efter § 75 l. Reglerne godkendes af socialministeren.«

er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger.

§ 96 k. Af midlerne i provenufonden og inden for en ramme, der fastsættes efter stk. 2, refunderer Landsbyggefonden 40 pct. af den offentlige støtte til etablering af nye almene familieboliger i kommuner, hvor der er solgt boliger efter kapitel 5 a. 1. pkt. finder anvendelse for tilsagn, som er meddelt efter den 31. december 2005 i medfør af § 115, stk. 1, nr. 1-4 og 6.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte ramme fastsættes for hver kommune, hvor der er solgt boliger efter kapitel 5 a. Rammen fastsættes første gang den 1. januar 2006 og reguleres herefter løbende, således at rammen udgør et beløb, der svarer til det indbetalte provenu fra gennemførte salg i kommunen med fradrag af

- 1) et bidrag til dækning af provenufondens udgifter efter § 89 c, stk. 3-5, § 96 j, og §§ 96 l og 96 m,
- 2) refunderede beløb efter stk. 1 og
- 3) beløb, som ikke er refunderet efter stk. 1 10 år efter, at rammen er reguleret med beløbet.

Stk. 3. Rammen reguleres endvidere én gang årligt den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset.

Stk. 4. Bidrag efter stk. 2, nr. 1, fastsættes den 1. januar 2006 af Landsbyggefonden efter regler, der nærmere fastsættes af socialministeren. Landsbyggefonden kan med socialministerens godkendelse fastsætte et andet bidrag, såfremt dette nødvendiggøres af de i stk. 2, nr. 1, nævnte udgifter. Landsbyggefonden regulerer allerede fastsatte rammer efter stk. 2 i overensstemmelse hermed.

Stk. 5. Refusionen fordeles mellem stat og kommune i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte, jf. stk. 6, og opgøres for hvert tilsagn på grundlag af anskaffelsessummen på tidspunktet for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Stk. 6. Den statslige andel af refusionen efter stk. 1 fastsættes endeligt på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den på opgørelsestidspunktet gældende finanslov. Refusionen udbetales én gang årligt den 1. august til staten i takt med det beregnede forløb for ydelsesstøtten. Landsbyggefonden kan med so-

16. §§ 96 k-96 o ophæves.

cialministerens godkendelse helt eller delvis bringe udbetaling af refusion til staten til ophør, såfremt provenufondens situation nødvendiggør dette. Den kommunale andel af refusionen efter stk. 1 fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital og udbetales til kommunen som et engangsbeløb.

§ 96 l. Af midlerne i provenufonden yder Landsbyggefonden et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af købesummen til de almene lejere, som køber deres bolig, jf. § 75 r.

Stk. 2. Lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen inden for 80 pct. af købesummen.

Stk. 3. Landsbyggefonden opkræver et gebyr til dækning af fondens udgifter i forbindelse med administration af lånet, herunder i forbindelse med rykningstilsagn.

§ 96 m. Af midlerne i provenufonden dækker Landsbyggefonden almene boligafdelingers udgifter til

- 1) udstykning eller opdeling af afdelingens ejendom, som ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, jf. § 10 i lov om ejerlejligheder,
- 2) vurdering, som ikke efterfølges af et køb, jf. § 75 n, stk. 4,
- 3) lejetab svarende til maksimalt 6 måneders husleje i forbindelse med udbudte ledige boliger, jf. § 75 k, som ikke efterfølges af et køb,
- 4) boligorganisationens administration i tilknytning til salget, som ikke efterfølges af et køb,
- 5) tab i forbindelse med salget, jf. § 75 s, stk. 7,
- 6) eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring samt udgift til ejerskifteforsikring efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og
- 7) erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved det solgte.

Stk. 2. Af midlerne i provenufonden dækker Landsbyggefonden udgifter til eventuelle løbende bidrag, som ejerne af boliger, der er solgt efter kapitel 5 a, er pligtige at betale, jf. § 156, stk. 3.

Stk. 3. Socialministeren fastsætter nærmere regler om de udgifter, der dækkes af Landsbyggefonden.

§ 96 n. Socialministeren kan forlange, at midler i provenufonden, som ikke anvendes i henhold til bestemmelserne i § 89, stk. 3-5, og §§ 96 i-96 m,

anvendes til nærmere bestemte formål inden for Landsbyggefondens formål.

§ 96 o. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om betingelserne for ikke at indbetale nettoprovenu og om anvendelse af nettoprovenu og fastsættelse af bidrag efter § 75 s, stk. 6, om boligorganisationernes indberetning af salg efter § 75 u, om opskrivning, nedskrivning og forrentning af boligorganisationernes konti efter § 96 h, om anvendelse af midler efter § 96 j, om refusion af offentlig støtte og regulering af rammer efter § 96 k, om udbetaling, rykning og indfrielse af samt bidrag i forbindelse med rente- og afdragsfrie lån efter §§ 75 r og 96 l og om betaling af udgifter efter § 96 m. Reglerne godkendes af socialministeren.

§ 108. Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet samt om totaløkonomiske vurderinger.

§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved

- 1) nybyggeri,
- 2) på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme,
- 3) erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene familieboliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, samt erhvervelse, ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning til de i § 109, stk. 5, nævnte almene familieboliger,
- 4) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder,
- 5) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt bo-

17. I § 108, 3. pkt., indsættes efter »driften af byggeriet«: », om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi«.

18. I § 115, stk. 1, nr. 8, ændres »boligafdelingers ejendomme,« til: »boligafdelingers ejendomme.«.

19. § 115, stk. 1, nr. 9, ophæves.

ligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger,

6) ombygning af almene ungdomsboliger, der i forbindelse med ombygningen mærkes som almene familie- eller ældreboliger,

7) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger,

8) erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme,

9) erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme med henblik på omdannelse til almene familieboliger, såfremt kommunalbestyrelsen dokumenterer, at der som følge af salg efter kapitel 5 a er opstået et særligt behov for familieboliger, som ikke kan dækkes ved etablering af boliger efter nr. 1-3, og såfremt socialministerens godkendelse foreligger.

§ 115 a. Kommunalbestyrelsen kan for tilsagn efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, uanset maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10, godkende, at der foretages de merinvesteringer, der er nødvendige for som minimum at opfylde krav til energirammen for en lavenergibygningsklasse 1 i bygningsreglementet 2008, såfremt merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel.

§ 137. Økonomistyrelsen udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til den almene boligorganisation, som ungdomsboligerne tilhører. Hvert år senest den 1. december indberetter boligorganisationen gennem kommunalbestyrelsen til Økonomistyrelsen det forventede støtteberettigede udlejningsomfang i det følgende år. Ungdomsboligbidraget udbetales herefter hvert kvartal som et acontobeløb. Senest den 15. februar året efter det år, som indberetningen efter 2. pkt. omfatter, opgør boligorganisationen det endelige udlejningsomfang af ungdomsboliger til den støtteberettigede personkreds for det pågældende år. Denne opgørelse attesteres af en statsautoriseret eller registreret revisor og fremsendes gennem kommunalbestyrelsen til Økonomistyrelsen. Økonomistyrelsen foretager herefter den endelige opgørelse over det forløbne års berettigede støttebeløb

20. I § 115 a, stk. 1, ændres »lavenergibygningsklasse 1 i bygningsreglementet 2008« til: »lavenergibygningsklasse 2015 i bygningsreglement 2010«, og i stk. 2 ændres »bygningsreglementet 2008« til: »bygningsreglement 2010«.

21. I § 137, stk. 1, 5. pkt., ændres »statsautoriseret eller registreret« til: »godkendt«.

og regulerer i 2. kvartals udbetalte ungdomsboligbidrag for meget eller for lidt acontoudbetalt ungdomsboligbidrag det pågældende år.

§ 182. (Ophævet).

§ 194. Enhver garant kan inden den 1. januar år 2000 forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi.

22. Efter § 181 indsættes:

»**§ 182.** Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan etablere erhvervsarealer i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap med det formål at udleje arealerne til mindre dagligvarebutikker. Udlejningen af arealerne kan ske til en leje under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at erhvervsarealerne og ældreboligerne er beliggende i et yderområde, jf. stk. 3.

Stk. 2. Ved mindre dagligvarebutik forstås en butik,

- 1) hvis areal ikke overstiger 250 m², og
- 2) som udelukkende eller hovedsageligt sælger dagligvarer.

Stk. 3. Socialministeren offentliggør efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren en liste over yderområder omfattet af stk. 1.«

23. I § 194 udgår »inden den 1. januar 2000«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2011.

Stk. 2. For lejere, som er omfattet af en beslutning om salg efter § 75 a, § 75 b eller § 75 c i den tidligere forsøgsordning i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, og som har meldt sig som interesserede købere inden udløbet af en tilmeldingsperiode, gennemføres salget efter reglerne i forsøgsordningen. Det samme gælder for købere af ledige boliger.

Stk. 3. For lejere og købere af ledige boliger omfattet af en beslutning om salg efter § 75 d i lov om almene boliger m.v. truffet før lovens ikrafttræden gennemføres salget efter de hidtil gældende regler.

Stk. 4. Provenufonden som nævnt i § 89 c i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, nedlægges den 1. juli 2021, og fondens saldo overføres til nybyggerifonden. Udgifter, som efter den 1. juli 2021 skulle være afholdt af provenufonden, afholdes af nybyggerifonden. Indtægter, som efter den dato, der er nævnt i 1. pkt.,

skulle være tilgået provenufonden, tilgår nybyggerifonden.