



Fremsat den 28. marts 2012 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

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

(Startboliger m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1363 af 28. december 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 1 og 2, ændres »en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation« til: »en almen boligorganisation, en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution«.

2. I § 2, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »den almene boligorganisation« to steder: »eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution«.

3. § 30 a, stk. 2, affattes således:

»I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.«

4. I § 33, stk. 5, indsættes efter 2. pkt.:

»I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, vælger beboerne og kommunalbestyrelsen hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Den resterende tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen vælges efter kommunalbestyrelsens beslutning af en frivillig organisation på det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse.«

5. I § 52, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal dog anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvísning efter 2. pkt.«

6. I § 52, stk. 2, 1. pkt., ændres »i stk.1.« til: »i stk. 1, 1. pkt.«

7. I § 59, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.«

8. I § 59, stk. 8, ændres »§ 52« til: »§ 52, stk. 1, 1. pkt.«

9. § 80 d affattes således:

»§ 80 d. For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, som har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.«

10. Efter § 101 indsættes:

»§ 101 a. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om startboligbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller til almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen kan overføres til det følgende år. Startboligbidraget ydes til finansiering af en særlig boligsocial indsats til personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har status som startboliger. Bortfalder et startboligbidrag, jf. stk. 2 og 3, mister boligerne samtidig deres status som startboliger.

Stk. 2. Startboligbidraget ydes for en periode af højst 15 år. Bidraget reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

Stk. 4. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan udover startboligbidraget og inden for den bevillingsramme, der er nævnt i stk. 1, give tilsagn om tilskud til finansiering af mindre ombygninger af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger. Tilskud til ombygning ydes som et engangsbeløb.

Stk. 5. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4.«

11. I § 178 a, stk. 1, ændres »§ 11 a, stk. 1, 2, 4 og 5« til: »§ 11 a, stk. 1, 2, 4, 5 og 6«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Ved udlejning af en bolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., finder bestemmelserne i denne lovs §§ 39, 40 og kapitel 12 ikke anvendelse.«

2. I § 85, *stk. 2, 1. pkt.* indsættes efter »en almen ungdomsbolig«: »jf. dog stk. 3«.

3. I § 85 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Udlejeren skal opsigte en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede.«

4. I § 87 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. lov om almene boliger m.v. § 101 a, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen skal udløbe senest, når lejeren fylder 24 år. Lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Det kan dog i lejeperioden aftales, at lejeaftalen fortsætter på uændrede vilkår, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.«

5. § 110, *stk. 1, nr. 2*, affattes således:

»2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. § 2 i lov om almene boliger m.v.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2012.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Startboliger til unge
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Forslag vedrørende startboliger til unge
 - 2.1.2.1. Målgruppe og udlejning
 - 2.1.2.2. Socialpædagogisk indsats
 - 2.1.2.3. Organisation
 - 2.1.2.4. Tilvejebringelse af bygninger
 - 2.1.2.5. Støtte- og finansieringsmodel
 - 2.1.2.6. Ansøgningsproces
 - 2.1.2.7. Indberetning
 - 2.1.2.8. Kommunens rolle
 - 2.1.2.9. Evaluering
3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
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. Høring
10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Indledning og baggrund

Partierne bag satspuljeaftalen for 2012 har aftalt, at der skal skabes mulighed for etablering af startboliger. Startboliger er ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte (social vicevært). Startboliger kan drives af enten boligorganisationer eller af selvejende institutioner efter almenboligloven, og frivillige organisationer kan inddrages i arbejdet omkring boligerne. Der afsættes i alt 131,2 mio. kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. En del af de unge, der står over for at bosætte sig i egen bolig, har betydelige vanskeligheder med at begå sig på boligmarkedet. De har svært ved at få fat i og fastholde en bolig, få tilværelsen i boligen til at fungere, omgås naboer m.v. Med henblik på at den unge kommer i gang med arbejde eller uddannelse samt formår at fastholde en bolig, foreslås det, at der etableres startboliger, hvor voksenstøtte er knyttet direkte til boligen og boligmiljøet, uanset om der er tale om fx individuelle boliger i en større bebyggelse eller mindre bofællesskaber. Herved ønskes det, at der skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til udsatte unge i egen bolig. Det er desuden forventningen, at man ved etablering af startboliger kan forebygge, at den unges problemer eskalerer til skade for den unge selv og samfundet. En sådan forebyggende indsats vil således samtidig medvirke til at dæmpe presset

på kommunernes sociale udgifter i forhold til den pågældende gruppe.

De eksisterende regler om alment byggeri giver mulighed for etablering af støttede ungdomsboliger. Sådanne boliger skal lejes ud til uddannelsessøgende og unge med særligt behov for en ungdomsbolig. Med *startboligen* etableres som supplement hertil en særlig ungdomsbolig, der er målrettet unge, som har behov for en støtteperson i tilknytning til boligen. Startboliger modtager offentlig støtte til brug for aflønning af støttepersonale (sociale viceværter). Det foreslås, at de derudover kan få et mindre ombygningstilskud. Bygninger kan tilvejebringes ved en udnyttelse af en række eksisterende boligtyper, herunder ungdomsboliger. Bygninger kan desuden tilvejebringes ved, at kommunen giver støttetilsagn til etablering af nye boliger ved nybyggeri, tilbygning til eksisterende byggeri, erhvervelse og efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme m.v.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Startboliger til unge

2.1. Startboliger til unge

2.1.1. Gældende ret

Støttede ungdomsboliger opføres i dag som almene ungdomsboliger efter almenboligloven. Boligerne opføres enten som en afdeling i en almen boligorganisation eller som en

selvejende institution (såkaldt selvejende almen ungdomsboliginstitution). Almene ungdomsboliger udlejes til unge uddannelsessøgende eller til andre unge med særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Det er som udgangspunkt boligorganisationen eller den selvejende almene institution, der udlejer boligerne. Der kan dog være etableret tværgående, regionale indstillingsudvalg, som varetager anvisningen. Kommunalbestyrelsen har endvidere anvisningsret til hver fjerde ledigblevne bolig. Disse boliger kan anvendes til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

Unge, der bor i en almen ungdomsbolig i kraft af at være uddannelsessøgende, opsiges i forbindelse med færdiggørelsen af studierne, mens unge, som er tildelt en ungdomsbolig på grund af »særligt behov«, kan blive boende, indtil de forudsætninger, hvorunder boliger er udlejet, ikke længere er til stede.

Reglerne for almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, adskiller sig på visse punkter fra almene ungdomsboliger, der tilhører en almen boligafdeling. I en selvejende almen institution er bestyrelsen øverste myndighed, og beboerne har ikke som i almene boligorganisationer flertal. En selvejende almen institutions bestyrelse er sammensat ligeligt af repræsentanter for kommunen, lejerne og de lokale uddannelsesinstitutioner. Desuden har en selvejende almen institution ikke en dispositionsfond og arbejdskapital, og institutionen består kun af et enkelt byggeforetagende. Reglerne for finansiering, udlejning og indbetaling til Landsbyggefonden er de samme i selvejende almene institutioner som i almene boligorganisationer.

Almene ungdomsboliger kan etableres ved et kommunalt tilsagn om støtte til nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme eller ombygning eller erhvervelse med henblik på efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat der sker en tilvækst af boliger.

Almene ungdomsboliger kan endvidere etableres ved ommærkning af eksisterende almene ældreboliger eller mindre almene familieboliger.

Når almene boliger, herunder ungdomsboliger, etableres ved tilsagn om støtte, finansieres anskaffelsestallet med 14 pct. kommunal grundkapital (stående lån), 84 pct. realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Tilbagebetaling af realkreditlånet sker dels ved en indekseret beboerbetaling svarende til 2,8 pct. af byggeriets anskaffelsestallet, dels ved statslig ydelsesstøtte. Desuden betaler staten et særligt ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, der lejes ud til den berettigede personkreds, for at nedbringe huslejen. Kommunen refunderer staten 20 pct. af udgifterne hertil.

Der er tidligere etableret selvejende ungdomsboliginstitutioner efter byggestøtte-, kollegiestøtte og boligbyggerilovgivningen. Driftsreglerne for sådanne boliger er fastsat med hjemmel i den tidligere boligbyggerilov. Driftsreglerne adskiller sig på en række punkter fra reglerne for almene ungdomsboliger. De vigtigste forskelle er, at den berettigede personkreds for selvejende ungdomsboliger, der har modtaget støtte før 1978, er begrænset til unge uddannelsessøgen-

de samt at boligerne ikke bidrager til eller modtager støtte fra Landsbyggefonden.

Det er muligt at omdanne en selvejende ungdomsboliginstitution, som bliver drevet efter reglerne i den tidligere boligbyggerilov, til almene boliger under en almen boligorganisation.

Såfremt almene ungdomsboliger udlejes til unge med særligt behov for en ungdomsbolig, er bostøttefunktioner ikke indeholdt heri. Bostøtte forudsættes derimod givet til de pågældende beboere af kommunen efter lov om social service, såfremt kriterierne herfor er opfyldt. Der er dog i et vist omfang ansat beboerrådgivere i udsatte almene boligafdelinger. Der er desuden på forsøgsbasis ansat sociale viceværter i enkelte ungdomsboligbebyggelser. De nævnte ansættelser løber generelt over et begrænset antal år.

2.1.2. Forslag vedrørende startboliger til unge

Regeringen ønsker at styrke indsatsen vedrørende vanskeligt stillede unges bosætning ved at etablere et målrettet boligtilbud til unge, der har behov for social støtte i tilknytning til boligen: *Startboligen*. For alle unge er det at flytte hjemmefra og etablere sig i egen bolig en omvæltning. Startboligen er en midlertidig bolig, som skal lette overgangen til at bo i egen bolig for de pågældende unge. Til startboliger er således knyttet en social vicevært, der har til opgave at støtte og rådgive beboerne og at bidrage til et godt, sundt og aktivt bomiljø. Målgruppen omfatter også unge, hvis problemer ikke er så alvorlige, at de får hjælp i form af botilbud eller lignende fra kommunen efter serviceloven. Boligerne ønskes etableret i nær sammenhæng med almene boligafdelinger eller frivillige organisationer med henblik på at udnytte styrken i fx blandede boligområder, tæt samarbejde med forningsmiljøer m.v.

Til forskel fra tidligere ordninger med beboerrådgivere og sociale viceværter ønskes startboligordningen udformet med henblik på en stabil og langvarig indsats. De enkelte projekter skal således sikres et stabilt økonomisk grundlag, tid til at udnytte indvundne erfaringer og opbygge det rette miljø m.v.

Forslaget om etablering af startboliger indeholder følgende hovedelementer:

- Målgruppe og udlejning
- Socialpædagogisk indsats
- Organisation
- Tilvejebringelse af bygninger
- Støtte- og finansieringsmodel
- Ansøgningsproces
- Indberetning
- Kommunens rolle
- Evaluering

2.1.2.1. Målgruppe og udlejning

Nogle unge har svært ved at begå sig på boligmarkedet, fordi de mangler de nødvendige ressourcer. Det drejer sig både om de meget udsatte unge, som er uden bolig eller er anvist til kommunale botilbud, og om de unge i mellem-

gruppen (»gråzonen«), som hverken er hjemløse eller omfattet af kommunale botilbud, men som heller ikke har en stabil tilknytning til boligmarkedet, og som i et eller andet omfang mangler evner og ressourcer til at skaffe sig og fastholde en bolig. Kuben har for det daværende velfærdsministerium undersøgt »Boligmarkedet funktionalitet fra et ungeperspektiv« (2008). Undersøgelsen viser, at der er et betydeligt behov for støttefunktioner, der er målrettet disse grupper af udsatte unge i egen bolig.

Det foreslås at skabe mulighed for etablering af startboliger, hvor unge mellem 18-24 år, der efter en individuel vurdering vurderes at have et særligt behov for støtte, kan tilbydes en bolig med en tilknyttet støttefunktion. De pågældende kan være berettiget til boligerne i kraft af tungere eller lettere problemer af kortere- eller længerevarende karakter, herunder behov for en forebyggende indsats. Det er ikke en forudsætning for anvisning, at den unges problemer er af et omfang, der kræver handleplan efter servicelovens §§ 140 og 141. Det vil ikke være muligt at etablere startboliger med henblik på unge, der har behov for en mere intensiv voksenstøtte, idet kommunen forudsættes fuldt ud at løfte opgaver vedrørende denne gruppe efter serviceloven.

Der skal ved anvisningen af personer til startboligerne tages hensyn til de unges behov for den pågældende startbolig og til et velfungerede bomiljø. Det betyder, at man efter omstændighederne vil kunne prioritere at tilbyde en bolig i fx et bofællesskab til en person tilhørende målgruppen i kraft af at man forventer, at den pågældende person kan fungere heri. Det vil med andre ord ikke altid være den vanskeligst stillede unge, som får tilbudt en startbolig.

Startboliger foreslås etableret som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år. Der skal derfor ske en udslusning til mere permanente boligløsninger for beboerne.

Det foreslås, at den almene boligorganisation eller selv-ejende institution (bygningsejer) anviser og udlejer boligerne, men at kommunen skal godkende anvisningerne i hvert enkelt tilfælde. I praksis anbefales det, at anvisningerne sker gennem et anvisningsudvalg, hvor både udlejeren og kommunen er repræsenteret. Herved kan der etableres en smidig anvisningsprocedure. Formelt set vil kommunen dog fortsat skulle godkende hver enkelt anvisning, selvom der etableres et anvisningsudvalg.

Normalt har kommunen anvisningsret til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig til brug for løsning af unges boligsociale problemer. Det foreslås, at denne ret ikke gælder for startboliger. De pågældende boliger skal i stedet forbeholdes udlejning til startboliger.

Som følge af startboligordningens særlige sigte og profil, herunder navnlig botilbuddets midlertidige karakter, er der behov for ændring af visse af de lejeretslige regler, der gælder for beboerne, herunder med hensyn til indgåelse og opsigelse af tidsbegrænsede aftaler, regler om brugsrettens overgang til andre, råderet m.v., jf. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser vedrørende lovforslagets § 2.

2.1.2.2. Socialpædagogisk indsats

Tilrettelæggelsen af det socialpædagogiske arbejde med de unge i startboliger sker med henblik på at bidrage til en god overgang til en selvstændig tilværelse og har herunder fokus på at understøtte den unges uddannelse og beskæftigelse samt øvrige relevante forhold, herunder anskaffelse af en selvstændig bolig.

Startboligordningen gør det muligt at udvikle og tilbyde lokale løsninger med en særlig profil. Etableres boligerne af en frivillig organisation med et særligt idégrundlag, vil dette grundlag naturligt afspejle sig i arbejdet omkring startboligerne. Det vil ligeledes være en perspektivrig udnyttelse af ordningen, såfremt lokale kræfter udvikler nye koncepter/profiler inden for rammerne af ordningen. Eksempelvis kan startboliger tænkes etableret i en bygning, hvor beboerne deltager i arbejdet med at vedligeholde og drive bygningen i den udstrækning, det kan indgå som en integreret del af det socialpædagogiske arbejde.

Som et led i driften er der ansat voksne støttepersoner (sociale viceværter). Startboliger kan derved bidrage til »optræning« af de unge. De sociale viceværter skal skabe et godt og trygt miljø samt yde støtte og rådgivning til de unge. De sociale viceværter kan herunder igangsætte aktiviteter, som styrker de unges netværk og sociale kompetencer. De kan ligeledes eksempelvis støtte med lektiehjælp og lignende. Derudover kan de sociale viceværter være omdrejningspunktet for inddragelse af frivillige kræfter i startboligprojektet. Det er centralt, at boligerne bliver en del af lokalområdet, og trækker på de ressourcer, der findes her.

De sociale viceværter i startboligen er et »foreningsdrevet supplement« til de kommunale tilbud efter serviceloven, og startboligerne ændrer ikke ved det kommunale myndigheds- og forsyningsansvar efter serviceloven.

Såfremt der udover den sociale vicevært er knyttet andre kontaktpersoner eller tiltag til den unge i kommunalt regi, forudsættes det, at den sociale vicevært bidrager til, at der sker en samordning og etableres et samarbejde i forbindelse med indsatsen. Det bemærkes, at den sociale viceværts virksomhed ikke er omfattet af serviceloven.

Den del af målgruppen, der har været anbragt umiddelbart op til det fyldte 18. år, vil være omfattet af servicelovens regler om efterværn, hvorefter kommunen forud for det fyldte 18. år skal vurdere den unges fortsatte behov for støtte og tilbyde støtte i form af efterværn (fx fortsat anbringelse eller kontaktperson).

Efter de gældende regler i serviceloven, jf. §§ 140 og 141, skal kommunen i visse tilfælde udarbejde eller tilbyde at udarbejde en handleplan. Disse forpligtelser gælder uforandret for unge, der anvises en startbolig. Ved udarbejdelse af handleplanen må det tilstræbes, at der sker en koordination af de sociale viceværters indsats og den indsats, kommunen yder efter serviceloven.

2.1.2.3. Organisation

Startboliger skal være forankret i foreningslivet – enten i form af almene boligorganisationer eller frivillige organisationer med et socialt sigte.

Startboliger vil således enten kunne etableres i regi af en almen boligorganisation eller med udgangspunkt i en frivillig organisation.

Lovforslaget tager udgangspunkt i, at boligerne drives med en vis økonomisk og finansieringsmæssig uafhængighed af kommunen. Der vil dog være behov for kommunal medvirken og for et forpligtende samarbejde med kommunen på en række områder, både når startboliger skal etableres og drives, jf. pkt. 2.1.2.8.

Hvis startboligerne etableres i regi af en almen boligorganisation, vil de enten udgøre en særlig afdeling i boligorganisationen eller en del af boligerne i en eksisterende afdeling. Boligorganisationen har ansvar for etablering og drift af den forudsatte bostøtte, hvilket som udgangspunkt sker ved, at den voksne støtteperson (sociale vicevært) ansættes direkte af boligorganisationen med henblik på at betjene den pågældende afdeling.

Hvis startboligerne etableres med udgangspunkt i en frivillig organisation, skal der dannes en selvejende almen ungdomsboliginstitution, der ejer og driver boligerne. Den frivillige organisation vil kunne få sæde i bestyrelsen, som derudover består af repræsentanter for kommunen og beboerne, og organisationen vil desuden kunne samarbejde med den selvejende institution på relevante områder. Den selvejende institution har ansvar for etablering og drift af den forudsatte bostøtte, hvilket som udgangspunkt sker ved, at en støtteperson ansættes i den selvejende institution. Startboligerne kan udgøre en del af boligerne eller alle boligerne i institutionen.

Uanset om der er tale om startboliger baseret på en boligorganisation eller en selvejende institution, vil der skulle tilvejebringes boliger i form af almene boliger, som kan anvendes til startboliger, hvilket forudsætter en aktiv medvirken fra kommunalbestyrelsen, jf. pkt. 2.1.2.4.

2.1.2.4. Tilvejebringelse af bygninger

Startboliger kan etableres i nyetablerede boliger, som modtager støtte efter almenboliglovens almindelige støttebestemmelser (§ 115). Der vil i så fald være tale om almene ungdomsboliger, etableret ved enten nybyggeri, på- og tilbygning til støttet byggeri eller ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Etablering af startboliger i nyetablerede boliger forudsætter, at kommunen bidrager til finansieringen i samme grad som ved andre almene boliger. Kommunen skal således bidrage med grundkapital, ligesom kommunen derudover godtgør staten 20 pct. af de løbende udgifter til ungdomsboligbidrag i almene ungdomsboliger.

Startboliger kan desuden etableres i eksisterende byggeri, herunder:

- eksisterende almene ungdomsboliger,
- eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført efter tidligere boligbyggerilove, og kollegier opført uden offentlig støtte, såfremt boligerne omdannes til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution,
- eksisterende familie- eller ældreboliger, der ommærkes til almene ungdomsboliger efter reglerne herom.

Muligheden for at omdanne selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført efter tidligere boligbyggerilove og udstøttede kollegier til en selvejende almen ungdomsboliginstitution er ny. Herved skabes der mulighed for, at frivillige organisationer kan etablere startboliger i sådanne byggerier.

Hvis startboliger etableres i eksisterende støttet byggeri, er bygningerne som udgangspunkt allerede finansieret, men kommunen vil skulle godkende anvendelsen til startboliger. Der kan dog være behov for, at eksisterende støttet byggeri ombygges, hvilket kan ske i kraft af et ombygningstilsagn efter § 115, jf. ovenstående, eller ved lettere ombygning via startboligmidlerne, jf. pkt. 2.1.2.5.

Startboliger kan – afhængigt af de lokale ønsker og startboligprojektets profil – tænkes etableret som mindre bofællesskaber eller som separate boliger, der er integreret i et større byggeri. Startboliger kan desuden udgøre en del af boligerne i en afdeling eller selvejende institution. I den situation er der mulighed for, at der kan ske ændringer i hvilke konkrete boliger, der er startboliger, hvis blot der er tale om boliger i den afdeling eller selvejende institution, hvortil startboligstøtten udbetales, jf. pkt. 2.1.2.5.

Ved etablering af startboliger, som ikke ligger i en blandet bebyggelse, kan der være risiko for, at der opstår uhensigtsmæssige og isolerede »enklaver«, med mindre der er tale om et meget begrænset antal startboliger. Hvis startboliger etableres i en afdeling eller selvejende institution, hvori der ikke eller kun i begrænset omfang indgår andre almene boliger, forudsættes det derfor, at der foretages en nøje vurdering af, hvor stort et antal startboliger, der hensigtsmæssigt kan indgå, samt af den sammenhæng, hvori boligerne indgår.

Det forventes, at den altovervejende del af startboligerne etableres i eksisterende støttet byggeri.

2.1.2.5. Støtte- og finansieringsmodel

Startboliger er kendetegnet ved, at der er ansat personale til sociale støttefunktioner, og at aflønningen af personale sker over det løbende driftsbudget.

Med henblik på finansiering af støtte- og rådgivningsfunktionen i startboliger ydes et særligt startboligbidrag, som reguleres årligt med udviklingen i lønindeks for den private sektor. Der vil derudover kunne ydes et begrænset engangstilskud til nødvendige ombygninger i forbindelse med boligernes ibrugtagning som startboliger (startboligtilskud). Tilskuddet kan ydes til indretning af faciliteter m.v., som øger boligernes anvendelighed som startboliger, herunder til formål, som tillige kommer eventuelt øvrige beboere til gode. Såvel startboligbidrag som tilskud afholdes inden for den afsatte bevillingsramme på finansloven, jf. afsnit 3.

Tilsagn om startboligbidrag gives for en 15-årig periode.

Udbetalingen af startboligbidrag vil dog helt eller delvis bortfalde, hvis boligerne ikke længere fuldt ud opfylder betingelserne for at modtage tilskuddet, jf. pkt. 2.1.2.7.

2.1.2.6. Ansøgningsproces

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter tildeler tilskud på baggrund af en konkret behandling af ansøgninger fra den boligorganisation eller selvejende institution (evt. selvejende institution under stiftelse), som efterfølgende skal drive ordningen som tilskudsmodtager. Kommunen skal afgive indstilling vedrørende ansøgningen. Det er en forudsætning for tildeling af tilskuddet, at kommunalbestyrelsen anbefaler etableringen af startboligerne.

Midlerne tildeles med udgangspunkt i fastsatte kriterier, herunder:

- Projektets overordnede ide, koncept etc.
- Projektets organisation og forankring i eksisterende boligorganisationer eller frivillige organisationer.
- Kommunens indstilling til projektet.
- Bygningernes egnethed.
- Afdelingens eller den selvejende institutions økonomi, herunder huslejeniveau.
- Geografisk spredning i de støttede projekter.

Det forventes, at der vil være en vis spredning i, hvor mange startboliger pr. fuldtidsansat støtteperson, der ansøges om. En sådan spredning kan udmærket rummes inden for ordningen. Der vil dog blive fastsat en nedre grænse for antallet af startboliger pr. fuldtidsansat støtteperson, idet projekter med en mere intensiv bemanding forudsættes finansieret fuldt ud af kommunen efter lov om social service.

2.1.2.7. Indberetning

Den boligorganisation eller selvejende institution, som driver startboligerne, vil have en forpligtelse til at indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis der er driftsmæssige problemer i boligerne, herunder langvarige udlejningsproblemer, eller hvis de ikke fuldt ud opfylder deres formål som forudsat. Der skal ligeledes foretages en indberetning, hvis startboligbidraget overstiger de udgifter, der afholdes til ansættelse af sociale viceværter. En lignende pligt til indberetning påhviler kommunen. For at sikre en effektiv kontrol, skal de relevante informationer fremgå af boligorganisationens eller den selvejende institutions regnskaber og kontrolleres af revisor.

En indberetning som omtalt kan føre til, at udbetaling af startboligbidraget helt eller delvis indstilles.

2.1.2.8. Kommunens rolle

Startboligordningen tager udgangspunkt i, at boligernes støttefunktion både finansieringsmæssigt og organisatorisk drives med en vis uafhængighed af kommunen. Det er dog

afgørende, at der opbygges et forpligtende samarbejde mellem boligorganisationen eller den selvejende institution på den ene side, og kommunen på den anden, i forbindelse med både etablering og efterfølgende drift af startboligerne. Den årlige styringsdialog mellem kommunen og de almene boligorganisationer vil være et velegnet forum for sonderinger af muligheden for at etablere startboliger og for at følge op på allerede etablerede startboliger.

Kommunen vil skulle medvirke til at fremskaffe bygninger i form af almene boliger til brug for ordningen, enten ved nye tilsagn via almenboliglovens § 115 eller ved at godkende ommærkning eller omdannelse af eksisterende støttede boliger. Kommunen vil herigennem kunne sikre sig, at der etableres en løsning på nogle af opgaverne i kommunen vedrørende vanskeligt stillede unges bosætning. Kommunen vil som nævnt også skulle afgive indstillinger vedrørende ansøgning om støtte samt evt. ophør eller justering af støtte.

Kommunen fører tilsyn med startboliger som led i dens almindelige tilsyn med almene boliger. Kommunen påser i den forbindelse, at de særlige vilkår, som er knyttet til de pågældende startboliger, herunder den sociale indsats i forhold til beboerne, overholdes.

Desuden skal kommunen godkende udlejning af boligerne, herunder evt. indgå i et anvisningsudvalg sammen med boligorganisationen eller den selvejende institution.

Kommunens forpligtelser efter serviceloven er uændrede, og kommunen skal derfor samarbejde med boligorganisationen eller den selvejende institution om støtteambejdet i forhold til de unge, som kommunen i medfør af serviceloven har forpligtelser i forhold til.

Endelig vil kommunen have en rolle i forbindelse med, at beboere efter at have boet i en periode i startboliger sluses ud i fx almindelige almene ungdoms- eller familieboliger gennem den kommunale anvisningsret.

2.1.2.9. Evaluering

Startboligordningen vil blive evalueret i 2015, således at evalueringen kan danne grundlag for stillingtagen til en evt. forlængelse af bevillingen. Der vil ved evalueringen blive lagt særlig vægt på indvundne erfaringer om finansiering, organisation og ansøgningsproces vedrørende startboliger. I det omfang, det er muligt relativt kort tid efter startboligerne etablering, vil det endvidere blive belyst, i hvilken grad boligerne vurderes at opfylde deres formål gennem de sociale viceværter indsats. Der forventes afsat 0,5 mio. kr. af bevillingen til evalueringen.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

I tabel 1 er vist fordelingen af det beløb på i alt 131,2 mio. kr., der ifølge satspuljeaftalen for 2012 er afsat til startboligordningen.

Tabel 1. Afsatte beløb til statslig støtte mv. til startboliger (2012-priser, mio. kr.)

	2012	2013	2014	2015

Startboliger i satspuljeaftale for 2012	49,2	39,0	39,0	4,0
---	------	------	------	-----

Op til 3 pct. af bevillingen kan anvendes til administration af ordningen, herunder 2/3 til lønsum.

I det omfang Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemfører aktiviteterne direkte, afholder ministeriet udgifterne af bevillingen. Der forventes afholdt udgifter til en evaluering, jf. pkt. 2.1.2.9. Endvidere forventes der i 2012 begrænsede udgifter til tilretning af ministeriets informations- og forvaltningssystem for alment byggeri (BOSSINF-STB).

Startboligbidraget, som er en løbende støtte, der udbetales over en længere årrække på baggrund af et tilsagn om støtte, jf. pkt. 2.1.2.5, udgiftsføres i tilsagnsåret som nutidsværdien af støtten i overensstemmelse med principperne for tilsagnsbudgettering.

Det forudsættes, at den altovervejende del af startboligerne etableres i eksisterende støttet byggeri, jf. pkt. 2.1.2.4. På den baggrund skønnes det, at der kan etableres i alt godt 500 startboliger i perioden 2012-2015.

For de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, kan der forekomme meget begrænsede merudgifter til administration, jf. pkt. 4.

Samtidig må der som effekt af lovforslaget forventes kommunale mindreudgifter til foranstaltninger efter serviceloven til de unge, der nu får tildelt en startbolig.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget skønnes at medføre en meget begrænset administrativ merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, i forbindelse med etableringen af startboligprojekterne, bl.a. ved ansøgning om støtte, jf. pkt. 2.1.2.6. Der henvises i øvrigt til pkt. 3.

Den administrative merbelastning i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skønnes at svare til det afsatte beløb hertil, jf. pkt. 3.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Forslaget vurderes ikke at have EU-retlige konsekvenser.

9. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer:

Advokatrådet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUPL – forbundet af pædagoger og klubfolk, Byggeskade-fonden, Bygherreforeningen i DK, Børn & familier, Børne- og kulturchefforeningen, Børnerådet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Ungdoms Fællesråd, Dansk Flygtningehjælp, Den danske dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Frivilligrådet, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Kollegiekontorerne i Danmark, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS – landsforeningen af opholdssteder, botilbud og skolebehandlingstilbud, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for socialt udsatte, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Ungdomsboligrådet, Ungdommens Vel og Ungdomsringen.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen direkte, men begrænsede afledte kommunale mindreudgifter til foranstaltninger efter serviceloven	Ingen ud over de afsatte beløb
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Merbelastning i staten samt meget begrænset merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og 2

Efter gældende regler i § 2 er der hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at selvejende ungdomsboliginstitutioner og kollegier, der er opført med offentlig støtte efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning kan omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation. Omdannelsesmuligheden gælder også for kollegier, der er opført uden offentlig støtte.

Det foreslås, jf. forslaget § 1, nr. 1, at den nævnte omdannelsesmulighed også skal gælde for selvejende institutioner og kollegier, der ønsker en omdannelse til en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

De pågældende institutioner vil herefter blive omfattet af de regler, der efter lov om almene boliger m.v. (almeboligloven) gælder for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, herunder bl.a. i relation til indbetaling af midler til og støtte fra Landsbyggefonden.

Desuden vil de nævnte institutioner kunne få mulighed for at udleje boligerne som startboliger og opnå startboligbidrag efter de foreslåede bestemmelser herom i dette lovforslag.

Der vil med hjemmel i den eksisterende bemyndigelse i lovens § 32 blive fastsat nærmere regler om omdannelsen. Det er således bl.a. tanken, at Landsbyggefonden skal indtages i forbindelse med en ansøgning om omdannelse. Kommunalbestyrelsen skal godkende omdannelsen, medmindre særlige forhold taler imod, jf. de nuværende regler i bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer med tilhørende vejledning.

I lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås, at den gældende bestemmelse om overførsel af meddelte tilsagn om offentlig støtte tillige skal gælde for en selvejende ungdomsboliginstitution, der omdannes til en selvejende almen boligorganisation. Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 3

Efter gældende regler nedsættes huslejen i en almen boligafdeling ikke, når de oprindelige prioritetslån i afdelingen er udamortiserede. De likvide midler, der fremkommer som følge af udamortiseringen, skal indbetales til boligorganisationens dispositionsfond, jf. § 20, stk. 1, nr. 4 og 7 i almenboligloven.

2/3 af de midler, der på denne måde indgår i dispositionsfonden, indbetales til Landsbyggefonden, jf. § 80 a, stk. 1, og § 80 b i loven. Den resterende 1/3 forbliver i dispositionsfonden og anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 20, stk. 2-6 i loven.

For så vidt angår selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, selvejende almene ældreboliginstitutioner samt almene ældreboliger ejet af kommuner og regioner skal der

ikke på tilsvarende vis etableres en dispositionsfond. Efter reglerne i § 30 a, stk. 1, skal 1/3 af de likvide midler, som opstår i forbindelse med udamortisering af de oprindelige lån i sådanne boliger, anvendes i overensstemmelse med reglerne om anvendelse af midlerne i almene boligorganisationers dispositionsfonde. Efter reglerne i § 80 c, stk. 1, skal de nævnte selvejende institutioner, kommuner og regioner, indbetale de resterende 2/3 af de nævnte likvide midler til Landsbyggefonden.

De omtalte bestemmelser vedrører alene anvendelsen af likvide midler i byggerier med tilsagn om offentlig støtte *efter* den 1. januar 1999.

For selvejende almene ældreboliginstitutioner samt kommuner og regioner, der ejer byggerier med tilsagn *før* den 1. januar 1999, er der i § 30 a, stk. 2, og 80 d fastsat bestemmelser om en tilsvarende anvendelse af de likvide midler.

Da det hidtil ikke har været muligt at omdanne selvejende ungdomsboliginstitutioner til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, er der ikke i dag fastsat regler om likvide midler svarende til bestemmelserne i § 30, stk. 2 og § 80 d for de nævnte institutioner.

Den foreslåede nye affattelse af § 30 a, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, medfører, at denne bestemmelse også finder anvendelse på selvejende almene ungdomsboliginstitutioner med offentlig støtte inden den 1. januar 1999 fra tidspunktet for deres etablering som almen ungdomsboliginstitution og frem.

Der er samtidig foreslået en tilsvarende ændring af lovens § 80 d, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 9, nedenfor.

De omtalte ændringer er en konsekvens af forslaget om omdannelse af selvejende ungdomsboliginstitutioner til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner (jf. lovforslagets § 1, nr. 1 og 2).

Til nr. 4

Efter de nugældende bestemmelser for selvejende almene ungdomsboliginstitutioner vælger beboerne, kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen og de lokale uddannelsesinstitutioners ledelse hver en tredjedel af medlemmerne til institutionens bestyrelse, jf. § 33, stk. 5.

Det foreslås, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, at kommunalbestyrelsen udover de 2/3 medlemmer af bestyrelsen, som vælges af beboerne og kommunalbestyrelsen, beslutter, at den sidste 1/3 af bestyrelsens medlemmer vælges af en frivillig organisation inden for det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse, hvis institutionen indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.

Baggrunden for forslaget er, at det ønskes sikret, at bestyrelsen har den fornødne (bolig) sociale indsigt, når boligerne helt eller delvist udlejes som startboliger.

Bestemmelsen rummer mulighed for, at bestyrelsen kan bestå både af medlemmer, der vælges af en frivillig organisation inden for det sociale område og af medlemmer, der er udpeget efter indstilling fra lokale uddannelsesinstitutioner.

Dette vil især være relevant i de situationer, hvor boligerne både består af almindelige ungdomsboliger og af startboliger. Har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at såvel en frivillig organisation som lokale uddannelsesinstitutioner skal være repræsenteret i bestyrelsen, har det som konsekvens, at den samlede bestyrelse herefter skal bestå af mindst 6 medlemmer.

Den frivillige organisation vil typisk kunne være en forening, der har stiftet den pågældende selvejende institution. Det er ikke efter den foreslåede bestemmelse et krav, at den frivillige organisation er lokalt funderet. Der kan også være tale om organisationer, der dækker et større geografisk område.

Som det fremgår af pkt. 2.1.2.6. i de almindelige bemærkninger, skal kommunalbestyrelsen afgive en indstilling vedrørende ansøgninger om startboligbidrag. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i sin indstilling tager stilling til, hvorledes bestyrelsen skal sammensættes.

Til nr. 5

Efter gældende udlejningsregler skal den almene boligorganisation eller den selvejende institution anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor, jf. § 52, stk. 1, sammenholdt med § 53 a, stk. 1.

Som konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 10, foreslås det, at boliger med status som startboliger skal anvises til unge, der har behov for en særlig bostøtte.

Målgruppen for ordningen er unge, der efter en individuel vurdering vurderes at have et særligt behov for den pågældende bolig. Det skal således på den ene side ved vurderingen sikres, at den pågældende unge har et tilstrækkeligt behov, der kan begrunde, at vedkommende tildeles en bolig, hvortil der er knyttet bostøtte i det omfang, som er forudsat for de pågældende startboliger. På den anden side skal det sikres, at den unge ikke har et så stort behov for støtte, at tilbuddet ikke yder den pågældende unge den rette støtte. Tilbuddet om bostøtte er nærmere beskrevet nedenfor under bemærkningerne til § 1, nr. 10.

Den almene boligorganisation eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution skal som hidtil stå for de konkrete anvisninger af ledige startboliger. De konkrete anvisninger skal efter forslaget godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der skal ved anvisningen tages højde for de pågældende startboligers karakter og den samlede beboersammensætning i afdelingen eller den selvejende institution. Er der eksempelvis tale om et bofællesskab, tilsiger dette, at der tages særligt hensyn til beboerens evne til at fungere i et sådant. Det kan ligeledes være nødvendigt at vurdere, om ansøgeren har for vægtige problemer i forhold til, hvad den pågældende beboersammensætning kan »bære«.

Da der er tale om et tidsbegrænset tilbud til den omtalte målgruppe, indgås de konkrete lejeaftaler derfor for en nærmere angivet periode, jf. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10, og til § 2, nr. 4 nedenfor.

Det vil som nævnt i de almindelige bemærkninger være hensigtsmæssigt, hvis der nedsættes et anvisnings- eller visitationsudvalg bestående af repræsentanter for udlejeren og kommunalbestyrelsen, hvor de enkelte anvisninger kan drøftes. Drøftelserne sker med udgangspunkt i de oplysninger, den unge selv har anført i sin ansøgning. Herved sikres et effektivt kommunal tilsyn med, at der kun sker udlejning til den relevante målgruppe.

Kommunalbestyrelsen skal som nævnt godkende de konkrete anvisninger. Udover de oplysninger som fremgår af den unges ansøgning, vil kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være i besiddelse af yderligere oplysninger om ansøgeren, som kommunalbestyrelsen kan inddrage, hvis det er nødvendigt for sagens behandling. Kommunalbestyrelsen har desuden mulighed for at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder, læger, hospitaler m.v., jf. § 178 a i almenboligloven. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse overholde reglerne om forudgående samtykke fra den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes overholde gældende regler i persondataloven i forbindelse med sin sagsbehandling, herunder reglerne om videregivelse af oplysninger.

Da der er tale om en afgørelse, der er omfattet af reglerne i forvaltningsloven, skal kommunalbestyrelsen tillige sikre, at reglerne i denne lov overholdes i forbindelse med kommunens sagsbehandling, herunder reglerne om begrundelse, hvis kommunalbestyrelsen afslår at godkende en anvisning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Baggrunden herfor er, at den kommunale godkendelse skal ses som en del af kommunernes tilsyn med den pågældende boligorganisation eller selvejende institution.

Til nr. 6

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen bestemme, at der kan ske fælles anvisning af almene ungdomsboliger i kommunen, jf. § 52, stk. 2, sammenholdt med § 53 a, stk. 1.

Det foreslås, at den nævnte bestemmelse ikke skal gælde for så vidt angår boliger med status som startboliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 6. Forslaget er en konsekvens af de særlige udlejningsregler, der skal gælde for disse boliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, og bemærkningerne hertil ovenfor.

Til nr. 7

Det foreslås, at regelen i § 59, stk. 3, sammenholdt med § 64, stk. 4, om kommunal anvisningsret ikke skal gælde for almene ungdomsboliger med status som startboliger, jf. § 1, nr. 7, i lovforslaget. Baggrunden herfor er at sikre, at de pågældende ungdomsboliger kan udlejes som startboliger.

Til nr. 8

Det foreslås, at den gældende regel i § 59, stk. 8, sammenholdt med § 64, stk. 4, hvorefter kommunalbestyrelsen efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner kan træffe

beslutning om anvisning af et antal ledige ungdomsboliger til udvekslingsstudenter, ikke skal gælde for almene ungdomsboliger med status som startboliger, jf. § 1, nr. 8 i lovforslaget. Baggrunden herfor er at sikre, at de pågældende ungdomsboliger kan udlejes som startboliger.

Til nr. 9

Efter reglerne i § 30 a, stk. 1, skal 1/3 af de likvide midler, som opstår i forbindelse med udamortisering af de oprindelige lån i sådanne boliger, anvendes i overensstemmelse med reglerne om anvendelse af midlerne i almene boligorganisationers dispositionsfonde. Efter reglerne i § 80 c, stk. 1, skal de nævnte selvejende institutioner, kommuner og regioner, indbetale de resterende 2/3 af de nævnte likvide midler til Landsbyggefonden.

De omtalte bestemmelser vedrører alene anvendelsen af likvide midler i byggerier med tilsagn om offentlig støtte *efter* den 1. januar 1999.

For selvejende almene ældreboliginstitutioner samt kommuner og regioner, der ejer byggerier med tilsagn *før* den 1. januar 1999, er der i § 30 a, stk. 2 og 80 d, fastsat bestemmelser om en tilsvarende anvendelse af de likvide midler.

Da det hidtil ikke har været muligt at omdanne selvejende ungdomsboliginstitutioner til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, er der ikke i dag fastsat regler om likvide midler svarende til bestemmelserne i § 30, stk. 2 og § 80 d, for de nævnte institutioner.

Den foreslåede nye affattelse af § 80 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 9, medfører, at denne bestemmelse også finder anvendelse på selvejende almene ungdomsboliginstitutioner med offentlig støtte inden den 1. januar 1999 fra tidspunktet for deres etablering som almen ungdomsboliginstitution og frem.

Der er samtidig foreslået en tilsvarende ændring af lovens § 30, stk. 2, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3, ovenfor.

De omtalte ændringer er en konsekvens af forslaget om omdannelse af selvejende ungdomsboliginstitutioner til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner (jf. lovforslagets § 1, nr. 1 og 2).

Til nr. 10

Det foreslås i § 101 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, at ministeren for by, bolig og landdistrikter inden for en bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan give tilsagn om startboligbidrag til almene ungdomsboliger, der anvises til personer mellem 18-24 år, som har behov for bostøtte i forhold til etablering i egen bolig. Uudnyttede midler kan overføres til efterfølgende finansår.

Statens Administration udbetaler startboligbidraget kvartalsvis direkte til den almene boligorganisation eller den selvejende almene ungdomsboligorganisation, hvor de pågældende boliger er beliggende, jf. § 173, stk. 1. Startboligbidraget er et driftstilskud, som kan ydes både til allerede

eksisterende ungdomsboliger og i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til boligernes nyetablering.

Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har efter forslaget status som startboliger.

Bortfalder startboligbidraget, mister boligerne deres status som startboliger, og der skal i givet fald ske genudlejning efter de almindelige regler, som gælder for almene ungdomsboliger, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt. i almenboligloven. Startboligbidraget bortfalder automatisk, når støtteperioden på højst 15 år udløber, jf. den foreslåede § 101 a, stk. 2. Derudover kan et bortfald også blive aktuelt, hvis boligorganisationen eller den selvejende institution beslutter at nedlægge de pågældende boliger som startboliger, eller hvis Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter beslutter, at startboligbidraget for boligerne skal bortfalde før udløbet af støtteperioden, jf. den foreslåede § 101 a, stk. 3.

I § 101 a, stk. 2, foreslås, at bidraget ydes for en periode af højst 15 år. Ved tilsagnsgivningen skal bidraget fastsættes på et niveau, som ikke overstiger de budgetterede udgifter til ansættelse af støttepersoner (sociale viceværter) for beboerne i et nærmere fastsat antal boliger.

Det forudsættes, at de pågældende støttepersoner ansættes af den pågældende almene boligorganisation eller af den selvejende almene ungdomsboliginstitution. Der er dog intet til hinder for, at ydelsen købes eksternt, hvis dette konkret er mere hensigtsmæssigt.

Det sociale arbejde med de unge tager sigte på at støtte og rådgive de unge, at etablere et velfungerende miljø omkring de unge og at igangsætte relevante aktiviteter blandt de unge med henblik på at bidrage til en god overgang til en selvstændig tilværelse. Indsatsen har fokus på at understøtte den unges uddannelse og beskæftigelse samt øvrige relevante forhold, herunder anskaffelse af en permanent bolig, når startboligen ikke længere står til rådighed for den pågældende. Det er således vigtigt, at der i god tid inden lejeaftalen udløber, og senest når den unge fylder 24 år, er konkrete planer for en permanent fremtidig bolig. Det sociale arbejde med de unge skal fagligt leve op til de standarder, der sædvanligvis gælder for socialt arbejde i forhold til den pågældende gruppe.

Det foreslås i § 101a, stk. 3, at ministeren for by, bolig og landdistrikter helt eller delvis kan bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke længere opfyldes. Det kan f.eks. opstå, hvis der er permanente udlejningsvanskeligheder i boligerne. Der vil i en bekendtgørelse blive pålagt såvel støttemodtageren som kommunalbestyrelsen en pligt til at indberette til ministeriet, hvis betingelserne for modtagelse af støtten ikke fuldt ud er til stede, herunder hvis startboligbidraget overstiger de udgifter, der afholdes til ansættelse af sociale viceværter. Det bemærkes, at det i hvert enkelt tilfælde vil blive vurderet konkret, om startboligbidraget til boligerne helt eller delvis skal bortfalde. Ministerens afgørelse træffes på baggrund af en indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Udover startboligbidraget foreslås i § 101 a, stk. 4, at ministeren for by, bolig og landdistrikter kan give tilsagn om et

tilskud til finansiering af mindre ombygningsudgifter i forbindelse med boligernes udlejning som startboliger, f.eks. faciliteter til brug for den sociale vicevært.

Endelig foreslås i § 101 a, stk. 5, indsat en bemyndigelse for ministeren for by, bolig og landdistrikter til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4. Bemyndigelsen tænkes blandt andet udnyttet til fastsættelse af en ansøgningsprocedure og fastsættelse af kriterier for tilde-ling og ophør af støtte. Det vil herunder blive fastsat, at det er en forudsætning for at meddele tilsagn om startboligbidrag, at kommunen har anbefalet etableringen af startboligerne. Endvidere vil blive fastsat, at såvel støtteansøger som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage indberetning til ministeriet, hvis betingelserne for et tilsagn om startboligbidrag ikke opfyldes, jf. pkt. 2.1.2.6. – 2.1.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 11

Ændringen er en konsekvens af de ændringer af § 11 a, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, som blev gennemført ved § 3, nr. 1-3, i lov nr. 320 af 15. april 2011 om ændring af ferieloven, lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. og lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Den nævnte lovændring vedrører adgang til oplysninger om bl.a. optjent feriegodtgørelse og udbetalinger af feriepenge, som er registreret i Feriekonto.

Ved ændringen sikres, at de omtalte regler også finder anvendelse ved de sager, som er nævnt i § 178 a i lov om almene boliger m.v., herunder ved kommunalbestyrelsens behandling af sager om anvisning af en bolig eller sager om godkendelse af udlejning af en bolig i henhold til boliglovgivningen.

Til § 2

Til nr. 1

Som nævnt i de almindelige bemærkninger er startboliger et tidsbegrænset botilbud til unge mellem 18-24 år, som har behov for særlig støtte i forhold til at etablere en tilværelse i egen bolig. Når den unge ikke længere har behov for startboligen - og senest når den pågældende er fyldt 24 år - forudsættes den pågældende at bosætte sig i en bolig på almindelige vilkår. Det er en del af hensigten med den særlige bostøtte, at den unge skal hjælpes til selv at finde en almindelig bolig enten i det almene byggeri eller på det øvrige marked for lejeboliger, når vedkommende har boet i en periode i en startbolig.

Med henblik på at opnå den mest optimale udnyttelse af de startboliger, der er til rådighed, og under hensyn til leje-forholdets tidsbegrænsede karakter, foreslås, at en række bestemmelser i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) ikke skal finde anvendelse på lejeforhold vedrørende disse boliger.

Det foreslås således i § 4, stk. 4, jf. lovforslagets § 2, nr. 1, at reglerne i §§ 39 og 40 og kapitel 12 i almenlejeloven ikke finder anvendelse ved udlejning af en startbolig.

De fravigelser fra almenlejelovens almindelige regler, der er tale om, omfatter følgende forhold:

Råderetten:

Efter gældende regler, jf. § 39, har lederen ret til at udføre forbedringer af boligen. Den enkelte lejer finansierer selv udgiften til de nævnte forbedringer og har ved fraflytning ret til at få en kontant godtgørelse herfor fra udlejer. Den ny lejer, der flytter ind i boligen, skal betale boligafdelingens udgifter til godtgørelsen enten kontant eller ved en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Udlejer kan endvidere efter lovens § 40 tillade, at lederen udfører visse andre arbejder end de omtalte med eller uden godtgørelse.

Når disse rettigheder som nævnt ikke skal gælde for lejere af startboliger, hænger det sammen med et ønske om at holde huslejen nede og undgå merudgifter for den efterfølgende lejer.

Kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre:

Efter reglerne i kapitel 12 har lederen under nærmere angivne betingelser ret til at fremleje boligen, jf. §§ 64 – 68 i loven.

Lederen har endvidere ret til at bytte med lederen af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig. Ud-lederen kan dog i visse tilfælde modsætte sig bytning, jf. § 69 i loven.

Endvidere er fastsat regler om andres ret til at fortsætte lejemålet, f.eks. ved lederen død samt ved skilsmisse og sam-livsophævelse, jf. §§ 70-77 i loven.

Det foreslås, at disse regler ikke skal gælde for startboliger. Baggrunden herfor er et ønske om, at disse boliger til stadighed er til rådighed for målgruppen.

Til nr. 2

Den foreslåede ændring i lovens § 85, stk. 2, jf. lovforsla-gets § 2, nr. 2, er en konsekvens af forslaget om en særlig opsigelsesregel, som skal gælde for lejeaftaler om startboliger, jf. bemærkningerne herom ad lovforslagets § 2, nr. 3, nedenfor.

Til nr. 3

Efter § 87, stk. 1, kan det aftales, at en lejeaftale skal være tidsbegrænset. Er en lejeaftale tidsbegrænset, ophører leje-forholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbegrænsede aftale kan ikke ved opsigelse bringes til op-hør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt mellem parter-ne, eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeafta-len. Det fremgår endvidere af stk. 2 i bestemmelsen, at så-fremt lederen med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lederen til at flytte, fortsætter leje-forholdet uden tidsbegrænsning. Endelig fremgår det af stk. 3 i bestemmelsen, at Boligretten kan tilsidesætte tidsbegræns-

ningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Det fremgår bl.a. af § 85, stk. 2, at udlejeren skal opsigse en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, hvis lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede. Der er mulighed for under særlige omstændigheder at udsætte opsigelsen efter endt uddannelse i op til et år.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger og i bemærkningerne til § 2, nr. 1, ovenfor, forudsætter den foreslåede ordning vedrørende startboliger, at udlejeren altid indgår en tidsbegrænset lejeaftale med lejeren. Desuden forudsætter den foreslåede ordning, at udlejeren i særlige tilfælde skal opsigse lejeaftalen, uanset at lejeaftalen ikke måtte være udløbet.

På denne baggrund foreslås i § 85, stk. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 3, indsat en særlig opsigelsesregel vedrørende lejeaftaler om startboliger. Regelen svarer som udgangspunkt til den gældende regel vedrørende almene ungdomsboliger, jf. § 85, stk. 2.

Efter forslaget skal udlejeren således opsigse en lejeaftale vedrørende en startbolig, hvis de forudsætninger, hvorunder den er udlejet ikke længere er til stede. Da udlejningen som nævnt sker tidsbestemt, vil denne situation kun være relevant i ganske særlige tilfælde. En opsigelse vil således kunne forekomme hvor den pågældende person ikke længere vurderes at have behov for særlig bostøtte og desuagtet ønsker at blive boende i den pågældende bolig. Men der kan også være tale om tilfælde, hvor tilbuddet om en bostøtte ikke viser sig at være relevant for den pågældende person, f.eks. på grund af manglende motivation eller misbrugsproblemer. Endelig vil en opsigelse med hjemmel i den foreslåede bestemmelse også kunne forekomme, hvis den pågældende bolig nedlægges som startbolig før udløbet af lejeaftalen, jf. bemærkningerne ovenfor til § 1, nr. 10.

Opsiges den unge, fordi det vurderes, at vedkommende ikke længere har behov for særlig bostøtte, forudsættes det som nævnt indledningsvis, at vedkommende får hjælp til selv at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår eventuelt i den samme almene boligorganisation eller selvejende institution. Er det ikke muligt, har kommunen mulighed for at hjælpe den unge med en bolig via reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59 i almenboligloven.

Hvis udlejeren opsiges lejeaftaler med beboere, der vurderes fortsat at have problemer i relation til at bo i egen bolig eller hvis tilbuddet om bostøtte som nævnt ikke viser sig at være relevant, bør kommunen i god tid forinden orienteres herom, således at kommunen kan foretage en konkret vurdering af kommunens muligheder og forpligtelser i forhold til at hjælpe den pågældende.

Det ovenfor nævnte om hjælp til at finde en anden bolig og om kommunale hjælpeforanstaltninger gælder også i situationer, hvis der sker opsigelse, fordi boligen nedlægges som startbolig inden udløbet af lejeaftalen

Udover den foreslåede regel vil de almindelige opsigelsesregler for udlejer i § 85, stk. 1, i almenlejeloven fortsat finde

anvendelse for de nævnte lejeforhold. En udlejer kan herunder opsigse en lejer af en startbolig, hvis lejeren har tilsidesat god skik og orden i ejendommen. Vurderingen heraf skal ske under hensyntagen til boligernes særlige anvendelse som startboliger.

Til nr. 4

I lovforslagets § 2, nr. 4, foreslås endelig, at reglerne i § 87, stk. 1 – 3, i den almene lejelov om tidsbestemte lejeaftaler ikke skal gælde for lejeaftaler om startboliger. I stedet foreslås fastsat en særregel for disse boliger. Det foreslås således, at udlejeren skal indgå en tidsbegrænset aftale med lejeren. Aftalen skal udløbe senest, når lejeren fylder 24 år. Det pågældende lejeforhold ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes ophør. Det er således vigtigt, at der i god tid forinden udarbejdes en plan for en permanent bolig til den unge enten i det almene byggeri eller på det øvrige lejeboligmarked. Det kan dog ifølge forslaget i lejeperioden aftales, at lejeforholdet fortsætter på uændrede vilkår i yderligere en periode, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.

Udlejeren må i forbindelse med udlejningen konkret vurdere, i hvor lang tid den enkelte lejeaftale skal løbe. Det er således ikke et krav, at lejeaftalen nødvendigvis skal løbe, indtil lejeren fylder 24 år. En aftale om forlængelse af lejeaftalen vil være aktuel, hvis lejeren fortsat vurderes at have behov for bostøtte. Dette vil navnlig kunne være relevant for beboere, der endnu ikke har boet i startboligen i mindst tre år. Der skal dog uanset dette foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der bør ske en forlængelse af lejeaftalen. Vurderingen foretages i slutningen af lejeperioden. En forlængelse kan ske via et tillæg til lejeaftalen og skal ikke godkendes af kommunen.

Ændringerne betyder samtidig, at lejeren i lejeperioden frit kan opsigse lejeaftalen efter de almindelige regler i lovens §§ 84 og 88.

Til nr. 5

Efter § 110, stk. 1, i almenlejeloven gælder de ufravigelige bestemmelser i loven ikke for nærmere angivne lejemål, i det omfang andet måtte være aftalt eller må anses for indeholdt i lejeaftalen. Blandt de nævnte lejemål hører efter § 110, stk. 1, nr. 2, lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, jf. § 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v. Dvs. lejemål om boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, ældreboliginstitutioner eller lette kollektivboliginstitutioner, som omdannes til en almen boligorganisation i medfør af reglerne i § 2 i almenboligloven.

Den foreslåede ændrede affattelse af § 110, stk. 1, nr. 2, jf. lovforslagets § 2, nr. 5, er en konsekvens af forslagene i § 1, nr. 1 og 2. Forslaget indebærer således, at ovennævnte regler også vil gælde lejeaftaler om boliger i en selvejende ungdomsboliginstitution, der omdannes til en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Med den ændrede affattelse af § 110, stk. 1, nr. 2, præciseres samtidig, at reglerne vedrørende eksisterende lejemål gælder i alle tilfælde, hvor der sker omdannelse efter § 2 - dvs. også i tilfælde hvor der sker omdannelse af en selvejende ungdomsboliginstitution, ældreboliginstitution eller lette kollektivboliginstitution til en afdeling af en almen boligorganisation.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2012.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

§ 2. Kommunalbestyrelsen kan godkende, at en selvejende ungdomsboliginstitution indeholdende boliger, der er opført med offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan godkende, at kollegier, der ikke er opført med offentlig støtte, omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation, såfremt de opfylder bestemmelserne herom. Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde indtil udgangen af 2015 godkende, at enkelte af de regler, der gælder for mærkede almene ungdomsboliger, ikke finder anvendelse.

§ 2. ...

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen indberetter omdannelse af de i stk. 1, 3 og 4 nævnte institutioner til Økonomistyrelsen. Økonomistyrelsen meddeler den almene boligorganisation, at allerede meddelte tilsagn om offentlig støtte på uændrede vilkår overføres til den pågældende afdeling under den almene boligorganisation.

§ 30 a. ...

Stk. 2. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der efter den 1. januar 2008 fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.

§ 33. ...

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1363 af 28. december 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 1 og 2, ændres »en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation« til: »en almen boligorganisation, en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution«.

2. I § 2, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »den almene boligorganisation« to steder: »eller den selvejende almene ungdomsboliginstitution«.

3. § 30 a, stk. 2, affattes således:

»I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.«

4. I § 33, stk. 5, indsættes efter 2. pkt.:

Stk. 5. I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner vælger beboerne, kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ungdomsboligerne er beliggende, og de lokale uddannelsesinstitutioners ledelse hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som har fået tilsagn efter § 115, stk. 6, vælger beboerne, kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ungdomsboligerne er beliggende, og universiteterne, der har indskudt midler i fonden, dog hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Mindst en tredjedel skal være beboere i den selvejende institution.

§ 52. Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor (den berettigede personkreds). Ledige almene ungdomsboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59, stk. 3.

§ 52. ...

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med den almene boligorganisation bestemme, at der kan ske fælles anvisning til de boliger i kommunen, der er nævnt i stk. 1. Sådant anvisningsvirksomhed kan oprettes fælles for flere kommuner og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge.

§ 59. ...

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

§ 59. ...

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen træffer efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutning om, at almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner efter kapitel 11 i lov om boligbyggeri skal stille et antal af de i § 52 omhandlede ungdomsboliger og de i § 67 i lov om boligbyggeri omhandlede ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstudenter.

»I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, som indeholder boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, vælger beboerne og kommunalbestyrelsen hver en tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen. Den resterende tredjedel af medlemmerne til bestyrelsen vælges efter kommunalbestyrelsens beslutning af en frivillig organisation på det sociale område eller af lokale uddannelsesinstitutioners ledelse.«

5. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, skal dog anvises til den personkreds, der er nævnt i § 101 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 2. pkt.«

6. I § 52, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres » i stk. 1.« til: » i stk. 1, 1. pkt.«

7. I § 59, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.«

8. I § 59, *stk. 8*, ændres » § 52« til: » § 52, stk. 1, 1. pkt.«

§ 80 d. For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, som har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, der efter den 1. januar 2008 fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.

9. § 80 d affattes således:

§ 80 d. For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, som har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.

10. Efter § 101 indsættes:

»**§ 101 a.** Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om startboligbidrag til ungdomsboliger i almene boligorganisationers afdelinger eller til almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen kan overføres til det følgende år. Startboligbidraget ydes til finansiering af en særlig boligsocial indsats til personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Boliger, hvortil der er givet tilsagn om startboligbidrag, har status som startboliger. Bortfalder et startboligbidrag, jf. stk. 2 og 3, mister boligerne samtidig deres status som startboliger.

Stk. 2. Startboligbidraget ydes for en periode af højst 15 år. Bidraget reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan helt eller delvis bringe betaling af startboligbidraget til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes, herunder ved udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter.

Stk. 4. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan udover startboligbidraget og inden for den bevillingsramme, der er nævnt i stk. 1, give tilsagn om tilskud til finansiering af mindre ombygninger af eksisterende boliger i forbindelse med deres udlejning som startboliger. Tilskud til ombygning ydes som et engangsbeløb.

Stk. 5. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4.«

§ 178 a. Reglerne i § 11 a, stk. 1, 2, 4 og 5, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område finder tilsvarende anvendelse ved kommu-

11. I § 178 a, stk. 1, ændres »§ 11 a, stk. 1, 2, 4 og 5« til: »§ 11 a, stk. 1, 2, 4, 5 og 6«.

nalbestyrelsens, det sociale nævns og Ankestyrelsens behandling af sager om anvisning af en bolig eller sager om godkendelse af udlejning af en bolig i henhold til denne lov, tidligere ældreboliglov, tidligere boligbyggerilove, tidligere kollegiestøttelove og tidligere byggestøttelove samt ved kommunalbestyrelsens behandling af sager om anvisning af en bolig i andet udlejningsbyggeri.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

§ 4. Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven.

Stk. 2. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i lejeaftalen.

Stk. 3. Ved udlejning af en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., kan bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88, med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer. Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsig lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i lov om almene boliger m.v. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse.

§ 85. ...

Stk. 2. Udlejeren skal opsig en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, såfremt lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede. Opsigelse efter ophørt uddannelse kan under særlige omstændigheder udsættes i op til et år. Opsigelse kan endvidere udsættes, hvis boligen ikke umiddelbart kan genudlejes. Udlejeren kan herudover opsig en lejeaftale vedrørende en almen ung-

1. I § 4 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Ved udlejning af en bolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., finder bestemmelserne i denne lovs §§ 39, 40 og kapitel 12 ikke anvendelse.«

2. I § 85, *stk. 2, 1. pkt.* indsættes efter »en almen ungdomsbolig«: »jf. dog stk. 3«.

domsbolig, hvis lejerens ikke har fremsendt nødvendige oplysninger om studieaktivitet senest 6 uger efter, at udlejer har fremsendt skriftlig anmodning herom. Ved beregning af fristen ses bort fra juli og august måned. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om betingelserne for opsigelse.

§ 87. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt. Er en lejeaftale tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeaftalen.

Stk. 2. Benytter lejerens med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

§ 110. For følgende lejemål gælder lovens ufravigelige bestemmelser ikke, i det omfang andet måtte være aftalt eller må anses for indeholdt i lejeaftalen:

- 1) Lejemål om almene boliger indgået med virkning før lovens ikrafttræden.
- 2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, jf. § 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v.
- 3) Lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse er erhvervet af en almen boligorganisation, en kommune, en region eller en selvejende institution, jf. § 1, stk. 1. Tilsvarende gælder for lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse blev erhvervet af en tidligere amtskommune som almen ældrebolig.

3. I § 85 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Udlejerens skal opsiges en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede.«

4. I § 87 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. lov om almene boliger m.v. § 101 a, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejerens indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen skal udløbe senest, når lejerens fylder 24 år. Lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Det kan dog i lejeperioden aftales, at lejeaftalen fortsætter på uændrede vilkår, dog senest indtil lejerens fylder 25 år.«

5. § 110, *stk. 1, nr. 2*, affattes således:

»2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. § 2 i lov om almene boliger m.v.«

Loven træder i kraft den 1. juli 2012.