



Fremsat den 19. februar 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om boligbyggeri

(Statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v. og forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne m.v.)

#### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1609 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

**1. § 2, stk. 2, 2. pkt.,** affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde godkende fravigelser fra de regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning, som gælder for almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.«

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

»Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 2. pkt. skal være tidsbegrænset.«

**3. I § 60 a, stk. 1, 1. pkt.,** ændres »§ 75 c, stk. 3,« til: »§ 91 a, stk. 1,«.

**4. I § 91, stk. 5, indsættes som 3. og 4. pkt.:**

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

**5. I § 118, stk. 4, indsættes som 4. og 5. pkt.:**

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

**6. I § 157, stk. 4, indsættes som 3. og 4. pkt.:**

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

glysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

**7. I § 185 b, stk. 5,** ændres »Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan« til: »Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold kan efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter«.

**8. I § 185 b, stk. 6,** ændres »Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter« til: »Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsætter efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter«.

#### § 2

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011, som ændret ved § 3 i lov nr. 273 af 19. marts 2013, foretages følgende ændring:

**1. Efter § 67 a indsættes:**

»§ 67 b. For kollegier, der har opnået en tidsbegrænset godkendelse efter den tidligere § 67, stk. 1, nr. 8, til at fravige regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning i selvejende ungdomsboliginstitutioner, gælder, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at de nævnte regler fortsat kan fraviges efter tidsbegrænsningens udløb. Det er en betingelse, at bestyrelsen for kollegiet har ansøgt om kommunalbestyrelsens godkendelse senest den 31. december 2015. Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 1. og 2. pkt. skal ligeledes være tidsbegrænset.«

#### § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. maj 2014.

*Stk. 2.* For kollegier, der inden lovens ikrafttræden har opnået en tidsbegrænset godkendelse efter § 2, stk. 2, 2. pkt., i

de hidtil gældende regler i lov om almene boliger m.v., til at fravige regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning i almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, gælder, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at de nævnte regler fortsat kan fraviges efter tidsbegrænsningens udløb. Det er en betingelse, at bestyrelsen

for den almene boligorganisation eller selvejende almene ungdomsboliginstitution har ansøgt om kommunalbestyrelsens godkendelse senest den 31. december 2015. Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 2. og 3. pkt. skal ligeledes være tidsbegrænset. Godkendelsen kan senest gælde til og med den 31. december 2025.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v.
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Lovforslaget
  - 2.2. Forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne
    - 2.2.1. Gældende regler
    - 2.2.2. Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

### 1. Indledning og baggrund

Med den gældende fleksible finansiering af støttet byggeri kan ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætte, at der skal anvendes en ny lånetype til finansiering af nyt støttet byggeri med henblik på at opnå den mest hensigtsmæssige finansiering. For at sikre en smidig tilpasning til udviklingen på kapitalmarkedet skal en ny lånetype hurtigt kunne anvendes. Det gælder f.eks. lån med rentetilpasning i stedet for fastforrentede lån. Efter de gældende regler kan omstilling til en ny lånetype imidlertid i praksis først ske med en relativ lang frist, da nye lånedokumenter skal udfærdiges, underskrives og tinglyses, inden lånet kan udbetales. For at undgå en lang frist for anvendelsen af en ny lånetype, foreslås det, at staten garanterer for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Hermed kan en ny lånetype umiddelbart anvendes og finansieringen af det almene byggeri vil hurtigere kunne tilpasses skiftende markedsforhold. Den foreslåede garanti vedrørende låneskift i nybyggeriet svarer til den garanti, der gælder i forbindelse med konvertering til nye lånetyper i det eksisterende støttede byggeri.

Lovforslaget indeholder herudover en forlængelse af den særordning, der gælder for visse kollegier. Særordningen er begrænset til 4. maj-kollegierne, og er begrundet med de særlige forhold ved de pågældende kollegiers oprettelse og Frihedsfondens finansiering af kollegierne. Den nuværende ordning udløber med udgangen af 2015.

### 2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- Statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v.
- Forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne.

### 2.1. Statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v.

#### 2.1.1. Gældende ret

Det er et fællestræk ved finansiering af en række støtteberettigede aktiviteter efter almenboligloven og friplejeboligloven, at der optages kreditinstitutlån, hvortil der ydes ydelsesstøtte til delvis betaling af ydelserne på disse lån.

Den lånetype, som skal anvendes ved finansieringen af alment byggeri m.v., fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med finansministeren og erhvervs- og vækstministeren. Det drejer sig foruden om nye almene boliger efter almenboliglovens § 118, nye friplejeboliger efter § 12 i friplejeboligloven også om beboerindskudslån efter almenboliglovens § 73, lån til finansiering af frikøbssummer efter almenboliglovens § 98 a, lån til ekstraordinær reovering af ungdomsboliger efter almenboliglovens § 100 og om lån til udbedring af byggeskader efter almenboliglovens § 157. Hertil kommer lån til reovering med støtte fra Landsbyggefonden efter almenboliglovens § 91, hvor lånetypen fastsættes efter forhandling med fonden. Lånetypen udmeldes i Statstidende med en frist for, hvornår lånetypen skal anvendes.

#### 2.1.2. Lovforslaget

Processen omkring lånefinansiering af det enkelte støttede byggeri er tilrettelagt således, at lånet skal kunne udbetales på en nærmere bestemt skæringsdato, som typisk svarer til, at byggeriet er afsluttet og ibrugtaget. Inden dette tidspunkt er der gået en lang proces, hvor der på basis af den gældende lånetype er udstedt lånetilbud, oprettet og underskrevet pantebreve, indhentet kommunal garanti m.v. ligesom pantebrevet er blevet tinglyst, da det er en forudsætning for udbetaling af lånet.

Når ministeren for by, bolig og landdistrikter beslutter, at der skal anvendes en anden låntype, skal hele denne proces med håndtering af lånedokumenter m.v. starte forfra for alle de sager, som umiddelbart står foran låneudbetaling. Processen kan tage 2-3 måneder og vil medføre, at udbetalingen af lånet tilsvarende må udskydes. For at undgå afbræk i låneudbetalingerne er det derfor i dag nødvendigt at fastsætte en relativ lang frist på 2-3 måneder for, hvornår den nye låntype skal anvendes ved finansiering af det støttede nybyggeri.

Dette er ikke hensigtsmæssigt, idet det medfører, at den ønskede tilpasning til aktuelle markedsforhold dermed forsinkes. Med henblik på at øge fleksibiliteten og hastigheden i tilpasningen af finansieringen til markedsforholdene i forbindelse med beslutninger om at anvende en ny låntype i forbindelse med finansiering af nyt støttet byggeri foreslås det, at staten garanterer for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Det vil således ikke være nødvendigt at fastsætte en lang frist for anvendelse af låntypen, idet garantien sikrer, at lån baseret på den nye låntype umiddelbart vil kunne udbetales og håndteringen af lånedokumenterne, herunder tinglysning vil kunne ske efterfølgende.

Der foreslås en lovbestemt garanti, der gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye låntype. Garantien vil løbe, så længe lånet ikke er tinglyst. Efter udløbet af 3 måneders perioden vil udbetaling af lån igen kun kunne ske, såfremt pantebrevet er tinglyst. Da der er tale om en lovbestemt garanti, der gælder alle støtteberettigede lån, der kommer til udbetaling i 3 måneders perioden, skal der ikke meddeles garanti til det enkelte konkrete lån. Det er dog nødvendigt, at både garantibeløbet og den efterfølgende afløsning af garantien ved tinglysningen indberettes til Statens Administration.

Med frist den 1. januar 2014 er det besluttet, at der skal skiftes låntype, så der skal anvendes lån med 5 årig rentetilpasning frem for fastforrentede lån. På grundlag af det forventede nyoptag i den forbindelse skønnes den foreslåede garanti maksimalt at ville udgøre 2 mia. kr. med en gennemsnitlig løbetid på 1½ måned. Garantien forventes ikke at blive udløst, idet tinglysning i praksis altid opnås, men den er nødvendig for, at kreditinstituttet kan udbetale lånet. I det – teoretiske – tilfælde, at tinglysning ikke opnås, vil lånet skulle indfries, og staten vil have et tilsvarende krav på boligafdelingen, som eventuelt vil kunne medføre et delvist tab for staten.

For friplejeboliger vil garantien blive implementeret ved en ændring af bekendtgørelse nr. 753 af 3. juli 2008 om etablering af friplejeboliger.

## 2.2. Forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne

### 2.2.1. Gældende regler

Efter § 2, stk. 2, i almenboligboligloven kan kommunalbestyrelsen godkende, at kollegier, der ikke er opført med offentlig støtte, omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, såfremt de opfyl-

der de regler, der gælder for disse boligorganisationer og institutioner. 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.

Adgangen til at godkende fravigelser fra gældende regler i forbindelse med de nævnte omdannelser tager alene sigte på 4. maj-kollegier, der samtidig søger om renoveringsstøtte efter § 100. De nævnte 4. maj-kollegier er i sin tid blevet opført med støtte fra Frihedsfonden. De regler, der kan fraviges er reglerne om bestyrelsens sammensætning og anvisning af ledige boliger i de nævnte kollegier. Fravigelserne skal sikre, at de pågældende kollegier kan fastsætte deres egne regler med hensyn til sammensætning af bestyrelsen og udlejning af ledige boliger. De nævnte godkendelser er tidsbegrænsede og udløber med udgangen af 2015.

En tilsvarende ordning har tidligere været gældende for de 4. maj-kollegier, der er godkendt som selvejende institutioner efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere boligbyggerilov og som samtidig ansøgte om renoveringsstøtte efter § 73 b i samme lov. De pågældende kollegier kunne ligeledes opnå en tidsbegrænset godkendelse til at fravige gældende regler i boligbyggeriloven om bestyrelsessammensætning og udlejning i forbindelse med den nævnte godkendelse. Godkendelsesordningen i § 67, stk. 1, nr. 8, blev ophævet pr. 1. januar 1997 og erstattet af reglerne i almenboligloven. De omtalte godkendelser efter boligbyggeriloven er dog fortsat gældende og udløber med udgangen af 2015.

### 2.2.2. Lovforslaget

For at imødekomme 4. maj-kollegierne ønske om at kunne bibeholde kollegierne som mindesmærker for Danmarks modstandskamp, jf. de særlige forhold ved oprettelsen og Frihedsfondens finansiering af kollegierne, foreslås, at disse kollegier fortsat får muligheder for at fravige gældende regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning. Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen således godkende, at denne særordning for de nævnte kollegier forlænges, dog senest til udgangen af 2025.

## 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige. Som nævnt i pkt. 2.1.2. forventes statsgaranti ved skift af låntype i praksis ikke at blive udløst.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

## 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

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

### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

### 6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder i § 1, nr. 1 - 6, § 2, nr. 1 og § 3, stk. 2, bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

### 9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder bestemmelser, der er omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om kompensation til virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Det er vurderet, at de nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.	

### 8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden den 20. december 2013 til den 15. januar 2014 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BL - Danmarks almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejeforeninger, Dansk Byggeri, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kollegiekontorerne i Danmark, Kollegierådet for 4. Maj Kollegierne i Danmark, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1 og 2

Efter de gældende regler i § 2, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen godkende, at kollegier, der ikke er opført med offentlig støtte, bliver omdannet til en almen boligorganisation eller en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution. Det er en betingelse, at kollegierne opfylder de regler, der gælder for de nævnte almene boligorganisationer eller selvejende almene ungdomsboliginstitutioner. Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde godkende fravigelser fra enkelte af de nævnte regler indtil udgangen af 2015.

Med lovforslaget åbnes mulighed for, at kommunalbestyrelsen fortsat kan godkende fravigelser fra gældende regler i forbindelse med omdannelser af kollegier opført uden offentlig støtte. De regler, der kan være tale om at fravige, er reglerne om bestyrelsens sammensætning og udlejning. De nævnte fravigelser kan kun gives for en tidsbegrænset periode, jf. lovforslagets § 1, nr. 1 og 2. Det forudsættes i den forbindelse, at kommunalbestyrelsens godkendelse senest gælder til og med den 31. december 2025.

Der er tale om en forlængelse af den hidtil gældende særordning for 4. maj-kollegierne. Om den nærmere baggrund for denne ordning henvises til de almindelige bemærkninger (afsnit 2.2.).

Kommunalbestyrelsens adgang til at godkende de omtalte fravigelser forudsættes således som hidtil udelukkende anvendt på 4. maj-kollegier, der søger om renoveringsstøtte efter § 100, jf. forarbejderne til § 2, stk. 2.

Særordningen skal som nævnt i de almindelige bemærkninger sikre, at de pågældende kollegier kan fastsætte deres egne regler med hensyn til sammensætning af bestyrelsen og udlejning af ledige boliger.

En godkendelse kan kun gives, hvis bestyrelsen for det enkelte kollegium ansøger herom.

Det skal endvidere fremhæves, at kommunalbestyrelsen ikke med baggrund i de foreslåede regler kan give tilladelser til andre fravigelser end de nævnte, herunder fra de øvrige regler, der gælder for almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Til nr. 3

Der er tale om en redaktionel ændring.

Med forslaget i § 1, nr. 3, sikres, at den gældende bestemmelse i § 60 a vedrørende annoncering af ledige boliger indeholder de korrekte lovhenvisninger for så vidt angår definitionen af en problemramt boligafdeling.

Til nr. 4

Lån til finansiering af renovering med støtte fra Landsbyggefonden efter lovens § 91 fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med fonden, jf. lovens § 91, stk. 5. I forbindelse med at det besluttes, at der

skal anvendes en anden lånetype end den hidtil anvendte, foreslås det, at staten garanterer for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Det foreslås endvidere, at garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af det nye lån.

Den foreslåede garanti vil gælde tilsvarende for lån til finansiering af frikøbssummer efter almenboliglovens § 98 a, hvor der i stk. 5 henvises til § 91, stk. 5, som foreslås ændret, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

Til nr. 5

Lån til finansiering af nye almene boliger efter lovens § 118 fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. § 118, stk. 4. I forbindelse med, at det fastsættes, at der skal anvendes en anden lånetype end den hidtil anvendte ved finansieringen, foreslås en tilsvarende garanti som nævnt i lovforslagets § 1, nr. 4.

Den foreslåede garanti vil gælde tilsvarende for lån til finansiering af beboerindskudslån efter almenboliglovens § 73 og lån til ekstraordinær renovering af ungdomsboliger efter almenboliglovens § 100, idet der i § 73, stk. 4 og i § 100, stk. 4, henvises til § 118, stk. 4, som foreslås ændret, jf. lovforslagets § 1, nr. 5.

Til nr. 6

Lån til finansiering af byggeskader i almene boliger fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med Byggeskadefonden, jf. § 157, stk. 4. I forbindelse med, at det fastsættes, at der skal anvendes en anden lånetype end den hidtil anvendte ved finansieringen, foreslås en tilsvarende garanti som nævnt i lovforslagets § 1, nr. 4 og 5.

Til nr. 7 og 8

Ændringerne drejer sig om bemyndigelse til at fastsætte regler om rammeaftaler og udmelde temaer til behandling i rammeaftalerne. Bekendtgørelse om rammeaftaler er tidligere udstedt af socialministeren, idet ressortansvaret for almenboligloven før regeringsdannelsen den 3. oktober 2011 lå hos socialministeren. Der blev dengang udstedt en samlet rammeaftalebekendtgørelse dækkende såvel det sociale område som det almene ældreboligområde.

Bestemmelserne om rammeaftaler pålægger kommunalbestyrelserne i regionen og regionsrådet en gang årligt at indgå en rammeaftale om faglig udvikling, styring og koordinering af de kommunale og regionale tilbud til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Rammeaftalerne drejer sig både om antallet og arten af de botilbud, der skal være til rådighed, og om de ydelser efter serviceloven, der skal leveres til beboerne i de pågældende tilbud, uanset om botilbuddet er etableret efter serviceloven eller som almene ældreboliger efter almenboligloven.

I forbindelse med regeringsdannelsen den 3. oktober 2011 blev ressortansvaret for almenboligloven lagt hos ministeren for by, bolig og landdistrikter. Det er derfor også denne, der

har bemyndigelsen til at fastsætte regler om rammeaftaler på det almene ældreboligområde og til at udmelde temaer til behandling i rammeaftalerne, mens ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold har disse bemyndigelser for så vidt angår serviceloven.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der på denne måde skal udstedes adskilte bekendtgørelser om rammeaftaler på henholdsvis det sociale område og det almene ældreboligområde, og det foreslås derfor at ændre reglerne, sådan at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold får bemyndigelsen til efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter at udmelde temaer og fastsætte nærmere regler om rammeaftalerne.

### *Til § 2*

Til nr. 1

§ 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere boligbyggerilov indeholdt hjemmel til, at den daværende boligminister – senere kommunalbestyrelsen – kunne godkende kollegier, der er opført uden statsstøtte. En sådan godkendelse betød, at kollegiet kunne opnå renoveringsstøtte efter § 73 b i samme lov. Samtidig blev kollegiet omfattet af de øvrige bestemmelser, der gælder for statsstøttede ungdomsboliger.

Bestemmelsen åbnede dog samtidig mulighed for, at der i helt særlige tilfælde kunne tillades fravigelser fra disse regler.

Det fremgik bl.a. af forarbejderne til bestemmelsen, at denne mulighed for at godkende fravigelser kun var forudsat anvendt over for 4. maj-kollegier i en tidsbegrænset periode, og at de regler, der kunne fraviges, alene var reglerne om bestyrelsessammensætning og udlejning.

De nuværende godkendelser, der er givet med henvisning til den omtalte bestemmelse i boligbyggeriloven, udløber med udgangen af 2015.

Det foreslås på denne baggrund, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at godkende, at de nævnte kollegier, der som nævnt har opnået en tidsbegrænset godkendelse til at fravige reglerne om bestyrelsens sammensætning og udlejning efter § 67, stk. 1, nr. 8, fortsat kan fravige de nævnte regler. Kommunalbestyrelsens godkendelse kan kun gives for en tidsbegrænset periode, jf. lovforslagets § 2, nr. 1. Det forudsættes i den forbindelse, at kommunalbestyrelsens godkendelse senest gælder til og med den 31. december 2025.

Det bemærkes endvidere, at det er en forudsætning for at kunne opnå en godkendelse, at bestyrelsen for det enkelte kollegium har ansøgt kommunalbestyrelsen herom inden udgangen af 2015.

Særordningen skal som nævnt i de almindelige bemærkninger sikre, at de pågældende 4. maj-kollegier fortsat kan

fastsætte deres egne regler med hensyn til sammensætning af bestyrelsen og udlejning af ledige boliger.

Om den nærmere baggrund for særordningen for 4. maj-kollegierne henvises til de almindelige bemærkninger (afsnit 2.2.).

### *Til § 3*

Det foreslås i § 3, stk. 1, at lovforslaget træder i kraft den 1. maj 2014.

Med lovforslagets § 1, nr. 1 og 2, åbnes mulighed for, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med en omdannelse af et kollegium til en almen boligorganisation eller en afdeling heraf eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution fortsat kan godkende fravigelser fra de regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning, som gælder for almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner. De nævnte fravigelser tager alene sigte på 4. maj-kollegierne og forudsættes at gælde senest indtil udgangen af 2025. Baggrunden for forslaget er, at kommunalbestyrelsens nuværende adgang til at godkende fravigelser fra de nævnte regler udløber med udgangen af 2015. Der henvises nærmere til bemærkningerne til disse bestemmelser.

For de 4. maj-kollegier, der er blevet omdannet inden lovens ikrafttræden, og i den forbindelse har fået en godkendelse til fravigelser fra reglerne om bestyrelsens sammensætning og udlejning efter de hidtidige regler i § 2, stk. 2, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v. gælder ligeledes, at de pågældende godkendelser udløber med udgangen af 2015.

Det foreslås på denne baggrund, jf. lovforslagets § 3, stk. 2, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at godkende, at der fortsat kan ske fravigelser fra gældende regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning i disse kollegier. Den nye godkendelse foreslås ligeledes at være tidsbegrænset og forudsættes at gælde senest til udgangen af 2025.

Det bemærkes, at det er en betingelse for at kunne opnå en godkendelse, at bestyrelsen for den almene boligorganisation eller selvejende almene ungdomsboliginstitution, som kollegiet er blevet omdannet til, har ansøgt kommunalbestyrelsen herom inden udgangen af 2015.

Særordningen skal som nævnt i de almindelige bemærkninger sikre, at de pågældende kollegier fortsat kan fastsætte deres egne regler med hensyn til sammensætning af bestyrelsen og udlejning af ledige boliger.

Om den nærmere baggrund for særordningen for 4. maj-kollegierne henvises til de almindelige bemærkninger (afsnit 2.2.).

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 og lov nr. 1609 af 26. december 2013, foretages følgende ændringer:

**§ 2....**  
*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 eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, 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.

**§ 60 a.** For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 50 pct. af de ledige boliger i en problemramt boligafdeling, jf. § 51 b eller § 75 c, stk. 3, skal udlejes via annoncering. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til.

**§ 91....**  
*Stk. 5.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 1. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

**§ 118....**  
*Stk. 4.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

**§ 157....**  
*Stk. 4.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter efter forhandling med fonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 2. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

**1. § 2, stk. 2, 2. pkt.,** affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde godkende fravigelser fra de regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning, som gælder for almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.«

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

»Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 2. pkt. skal være tidsbegrænset.«

**3. I § 60 a, stk. 1, 1. pkt.,** ændres »§ 75 c, stk. 3,« til: »§ 91 a, stk. 1,«.

**4. I § 91, stk. 5,** indsættes som *3. og 4. pkt.:*

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

**5. I § 118, stk. 4,** indsættes som *4. og 5. pkt.:*

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«

**6. I § 157, stk. 4,** indsættes som *3. og 4. pkt.:*

»Ved fastsættelse af en ny lånetype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye lånetype.«



### § 185 b....

*Stk. 5.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan udmelde temaer til behandling i rammeaftalerne.

*Stk. 6.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om rammeaftalerne, jf. stk. 3, herunder om de nærmere krav til aftalernes indhold, om tidsfrister for indgåelse af aftalerne og om koordinering af kapacitet og sammensætning af de mest specialiserede lands- og landsdelsdækkende tilbud.

**7.** I § 185 b, stk. 5, ændres »Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan« til: »Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold kan efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter«.

**8.** I § 185 b, stk. 6, ændres »Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter« til: »Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsætter efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter«.

## § 2

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011, som ændret ved § 3 i lov nr. 273 af 19. marts 2013, foretages følgende ændring:

**1.** Efter § 67 a indsættes:

»§ 67 b. For kollegier, der har opnået en tidsbegrænset godkendelse efter den tidligere § 67, stk. 1, nr. 8, til at fravige regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning i selvejende ungdomsboliginstitutioner, gælder, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at de nævnte regler fortsat kan fraviges efter tidsbegrænsningens udløb. Det er en betingelse, at bestyrelsen for kollegiet har ansøgt om kommunalbestyrelsens godkendelse senest den 31. december 2015. Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 1. og 2. pkt. skal ligeledes være tidsbegrænset.«

## § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. maj 2014.

*Stk. 2.* For kollegier, der inden lovens ikrafttræden har opnået en tidsbegrænset godkendelse efter § 2, stk. 2, 2. pkt., i de hidtil gældende regler i lov om almene boliger m.v., til at fravige regler om bestyrelsens sammensætning og udlejning i almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner, gælder, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at de nævnte regler fortsat kan fraviges efter tidsbegrænsningens udløb. Det er en betingelse, at bestyrelsen for den almene boligorganisation eller selvejende almene ungdomsboliginstitution har ansøgt om kommunalbestyrelsens godkendelse senest den 31. december 2015. Kommunalbestyrelsens godkendelse efter 2. og 3. pkt. skal ligeledes være tidsbegrænset. Godkendelsen kan senest gælde til og med den 31. december 2025.