

Socialministeriet
Almene boliger
J.nr. 2010-306
pel/eb/nih/lni

6. april 2011

**Høringsnotat vedrørende
Forslag
til**

**Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger,
etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.) (L
186)**

1. Indledning

Lovforslaget har været i høring i perioden fra den 4. marts til den 23. marts 2011. Forslaget indeholder i det væsentlige 3 hovedelementer – ny salgsordning, salg af blokke m.v. og etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger. Der henvises til afsnit 6 nedenfor, hvoraf høringsparterne fremgår.

2. Ny salgsordning

2.1. Generelle bemærkninger

Boligselskabernes Landsforening (BL) er tilfreds med, at forslaget til ny salgsordning ses som led i en bypolitisk indsats. Især er der tilfredshed med, at salg som hovedregel skal besluttes i enighed som led i styringsdialogen.

KL ser positivt på lovforslagets mulighed for forskellige ejerformer i almene boligområder, ligesom det er positivt, at risikoen for tab, der ellers kunne hæmme den kommunale interesse, er dækket. Endelig er det positivt, at overskuddet kan anvendes til finansiering af en helhedsplan.

Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger (Lejerforeningerne) er imod salg af almene boliger, uanset om det sker som led i løsning af boligsociale problemer eller som en generel mulighed. Herudover har foreningerne en række principielle betragtninger om dansk boligpolitik, som ligger uden for lovforslagets rammer, ligesom der opstilles en række konstruerede scenarier, som ikke kommenteres nærmere.

2.2. Beslutningsstruktur, lån og økonomisk ansvar

BL finder, at en række elementer fra den tidligere forsøgslov burde være sanceret bort. Det gælder især muligheden for at sælge uden enighed, muligheden for i den situation at yde rente- og afdragsfrit lån samt at provenuet fra salget i ikke-udsatte afdelinger skal medgå til finansiering af nyt alment byggeri. *BL* finder det endvidere urimeligt, at kommunen kan beslutte salg uden økonomisk risiko, men i stedet overlade et evt. tab til Landsbyggefonden.

Lejerforeningerne finder, at bestemmelserne om uafhængigt salg skal fjernes fra forslaget.

Kommentar

Som det fremgår af forslaget, fastholdes muligheden for, at salg kan besluttes enten alene af kommunen eller alene af boligorganisationen. Baggrunden herfor er, at det er fundet rimeligt at fastholde en ordening, som gør det muligt at sælge til lejerne i afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe deres egen bolig. Der er samtidig stillet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at der kan besluttes et uafhængigt salg. Beslutningen skal i sidste ende bekræftes af 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer ved en urafstemning, og det skal sandsynliggøres, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

For så vidt angår det rente- og afdragsfrie lån bemærkes, at der er tale om en mulighed for at yde et sådant lån, som besluttes ud fra lokale hensyn i henhold til beslutningsstrukturen. Der er således ikke længere tale om en ret for de almene lejere, der køber deres bolig, til at få et sådant lån.

For så vidt angår anvendelsen af nettoprovenuet ved salg i ikke-udsatte boligafdelinger er det rimeligt, at de frigjorte midler medgår til etablering af nye almene familieboliger. Derfor fastholdes, at både kommunen og staten får del i midlerne med henblik på at reducere deres udgifter til nybyggeriet.

De foreslåede regler vedrørende lån til underskud og dækning af tab ifm. salg, der besluttes af kommunen uden om boligorganisationen, følger i princippet de gældende regler i forsøgsordningen. Efter disse regler dækkes tabet af provenufonden, og det vil sige af de midler, der ellers skulle være medgået til finansiering af nye familieboliger. Da provenufonden nedlægges for fremtidige salg af hensyn til forenkling af ordningen, er det mest nærliggende, at nybyggerifonden, som tilsvarende har til formål at yde ydelsesstøtte til nye almene boliger, dækker et evt. tab.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.3. Ledige boliger

BL finder, at provenuet ved salg af ledige boliger i udkantsområder bør gå til dispositionsfonden og ikke medgå til finansiering af nybyggeri.

Kommentar

Bestemmelserne vedr. anvendelsen af nettoprovenuet har at gøre med, om der er tale om en udsat eller ikke-udsat boligafdeling, og ikke om der er tale om et udkantsområde eller ej. I udsatte boligområder vil der ofte være behov for finansiering af en helhedsplan til løsning af problemerne i området, som ikke på samme måde gør sig gældende i udkantsområder.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.4. Boligorganisationens administration af salg

BL anfører, at de nye krav om moms på ejendomsadministration, der trådte i kraft den 1. januar 2011, betyder, at en afdeling, som efter salg til lejerne indgår i en ejerforening, får en højere administrationsudgift, hvis ejerforeningen vælger boligorganisationen som administrator.

Kommentar

Forholdet er omtalt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 8, § 75 f. Den højere administrationsudgift er en uundgåelig følge af de nye momsregler.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.5. Tabsdækning

Realkreditforeningen og Realkreditrådet (RF/RR) finder det væsentligt, at et evt. tab ved salget ikke påvirker afdelingernes løbende drift, herunder betyder højere huslejer.

Kommentar

Som det fremgår af forslaget, dækkes et evt. underskud ved et lån fra f.eks. boligorganisationen, hvis boligorganisationen har været med til at træffe beslutningen, eller selv har truffet den, mens lånet ydes af Landsbyggefonden, hvis der er tale om en beslutning truffet af kommunen. Lånet inkl. renter tilbagebetales af det fremtidige salgsprovenu. Er det fremtidige salgsprovenu ikke tilstrækkeligt til at tilbagebetale lånet, opstår der et tab, som dækkes endeligt af boligorganisationen eller af nybyggerifonden. Afdelingen vil således ikke i noget tilfælde blive påvirket af et løbende underskud ved salget eller af et endeligt tab.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.6. Det rente- og afdragsfrie lån

RF/RR foreslår, at det præciseres, at det rente- og afdragsfrie lån skal have prioritet efter realkreditlånet, og at der åbnes mulighed for, at det rente- og afdragsfrie lån kan rykke for senere realkreditlån i forbindelse med forbedrings-, vedligeholdelses- eller renoveringsudgifter for arbejder både vedrørende selve boligen og den fælles ejendom.

Kommentar

De forhold, der ønskes præciseret, er allerede en del af det gældende regelsæt. Det fremgår således af vejledningen om salg af almene familieboliger, at det rente- og afdragsfrie lån har prioritet efter realkreditlånet, og at der kan gives tilladelse til, at det rente- og afdragsfrie lån rykker for senere lån til f.eks. forbedringer. Dette vil der ikke blive ændret på.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.7. Anvendelse af provenu

Lejerforeningerne finder, at nettoprovenuet fra salg, hvor kommunen alene beslutter salget, bør anvendes til ekstraordinær indfrielse af indestående støttede lån i afdelingen.

Kommentar

Ved enkeltvis salg af almene familieboliger anvendes nettoprovenuet enten til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan eller til medfinansiering af nye almene familieboliger. Det vurderes som rimeligt, at de frigjorte midler medgår til etablering af nye almene familieboliger.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.8. Frister ved behandling af ansøgninger om salg

Lejerforeningerne har fremsat forslag til ændret formulering af en af salgsbestemmelserne, hvorefter der bl.a. indføres frister for indsendelse af ansøgninger om salg til Socialministeriet. Forslaget skal sikre, at der sker en hurtig gennemførelse af salgsprojektet.

Kommentar

Forslaget er baseret på den opfattelse, at afdelingsmødet skal godkende beslutningen om salg, inden ansøgningen sendes til Socialministeriet, hvilket ikke er rigtigt. Afdelingsmødet skal først tage stilling til beslutningen om salg, når ministeriets godkendelse foreligger.

Hertil kommer, at det følger både af de gældende regler (almenboliglovens § 75 i) og af lovforslaget (§ 1, nr. 8, § 75 f), at boligorganisationens bestyrelse uden unødigt ophold skal sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.9. Dokumentation af afdelingsmødets godkendelse af salgsbeslutningen

Lejerforeningerne ønsker, at boligorganisationen, når den indsender en ansøgning til Socialministeriet om godkendelse af en beslutning om salg til lejerne, skal dokumentere, at afdelingsmødet har godkendt beslutningen.

Kommentar

Forslaget hviler på den fejlagtige opfattelse, at afdelingsmødet har taget stilling til sagen på dette tidspunkt. Afdelingsmødet tager først stilling til beslutningen om salg, når ministeriets godkendelse foreligger.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.10. Forstærket opdeling

Rådet for Socialt Udsatte kan ikke anbefale forslaget. Rådet finder, at forslaget vil forstærke den sociale opdeling mellem boligformer og boligområder, ligesom der kan være risiko for, at lovforslaget resulterer i et større frasal, hvorved socialt udsatte får vanskeligere ved at finde en god og billig bolig. Særligt forslaget om ”uafhængigt” salg vil kunne forstærke disse tendenser.

Kommentar

Det grundlæggende træk i salgsordningen er, at salget skal indgå i indsatsen for at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder. Der er derfor ikke

grund til at antage, at forslaget vil betyde en forstærket opdeling af boligmarkedet. For så vidt angår omfanget af det uafhængige salg forventes det heller ikke at have betydning for den nævnte opdeling.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2.11. Fraflytning

Arkitektforeningen mener, at blandede ejerformer er en god idé, men finder det er vigtigt, at der tages højde for de beboere, der fraflytter som led i processen.

Kommentar

Som forslaget er udformet, vil ingen dele af det medføre, at lejerne bliver tvunget til at flytte. Enten sælges der ledige boliger, eller boligerne sælges til lejerne, eller boligerne afhændes samlet til en ny ejer, uden at de eksisterende lejere kan opsiges. Der er derfor som følge af forslaget ikke behov for en differentieret anvisningsstrategi.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3. Salg af blokke m.v.

3.1 Generelle bemærkninger

Ejendomsforeningen Danmark (ED) finder det absolut positivt, at de juridiske vilkår afklares for de almene lejere, der vælger at blive boende i en ejendom efter salget, men lejeren bør straks fra salget være omfattet af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser. *Ejendomsforeningen Danmark* peger endvidere på, at reglerne bidrager til yderligere at komplicere regelsættet for privat udlejning.

BL er tilfreds med, at mulighederne for at sælge hele blokke og jord lattes i udsatte områder, samt at provenuet herved kan indgå i finansieringen af en helhedsplan.

Huslejenævnsforeningen (HF) mener, at bestemmelserne om lejeforholdene for de tidligere almene lejere bør indsættes i lejeloven og boligreguleringsloven, da almenboligloven ikke vedrører lejespørgsmål. Alternativt bør der henvises i lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser til bestemmelserne i almenboligloven.

Kommentar

I lovforslaget er der lagt vægt på, at lejerne i størst muligt omfang bevarer de rettigheder, de har erhvervet, da de indgik lejeaftalen som almene lejere. Forslaget til § 27 a i almenboligloven skal sikre, at det klart fremgår, hvilke regler der gælder for almene lejere, der bliver boende i en ejendom efter salget til en privat erhverver eller en andelsboligforening. Lejerne ville ikke i samme omfang kunne bevare de rettigheder, de erhvervede, da de blev almene lejere, hvis de udelukkende blev omfattet af lejelovens og boligreguleringslovens regler.

Reglerne i den foreslåede § 27 a vedrører kun lejeforhold, hvor den almene lejer bliver boende efter salget, og har således kun betydning for et begrænset antal lejere.

SBI finder det tvivlsomt, om ghettoisering kan hindres med frasalg eller nedrivning af boligblokke, idet der må en bred vifte af initiativer og indsatser til.

Kommentar

Der er enighed om, at frasalg og nedrivning ikke alene kan hindre ghettoisering. Det aktuelle forslag om salg af almene boliger skal således også ses som ét element blandt en række andre tiltag med henblik på at modvirke ghettoisering.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3.2. Fastsættelse af lejen

RF/RR mener, at bestemmelserne om lejefastsættelse ligeledes skal gælde ved anden overdragelse af en flerhed af almene boliger.

Lejerforeningerne foreslår, at lejen for såvel de tidligere almene lejere som for nye lejere skal fastsættes efter boligreguleringslovens regler, uanset om disse regler gælder i kommunen.

ED finder, at det kan være vanskeligt at afgøre, hvilken leje der lovligt kan opkræves, hvis lejen ved salg skal nedsættes til det niveau, der gælder ved udlejning af nye lejemål i ejendommen, fordi balancelejen er højere end lejen efter lejelovgivningen. Det foreslås derfor, at huslejenævnet skal kunne forhåndsgodkende lejens størrelse.

ED peger ligeledes på, at overgangsbestemmelserne i almenboliglovens § 27 a kan umuliggøre en fornuftig og hensigtsmæssig administration af ejendommen, fordi lejen ved udlejning af andre lejemål i den overtagne ejendom i regulerede kommuner kan være begrænset af boligreguleringslovens bestemmelse om, at der ikke må aftales mere byrdefulde vilkår, end der gælder for andre lejere i ejendommen.

Kommentar

Bestemmelserne i § 27 a knytter sig til almenboliglovens § 27, der vedrører samlet afhændelse af flere almene boliger. § 27 a vil således finde anvendelse, når en boligorganisation beslutter at sælge en del af en afdeling eller en hel afdeling. Formålet med den nye bestemmelse – at fastlægge de almene lejeres retsstilling i forbindelse med en sådan afhændelse – tilsiger, at bestemmelsen må gælde ikke bare ved frivillig afhændelse, men også ved afhændelse der sker i forbindelse med en tvangsauktion.

Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at der permanent skal være særlige regler om lejefastsættelsen i almene boliger i blokke, der sælges til private erhververe. Dette vil modvirke de igangværende bestræbelser på at forenkle og modernise-

re lejelovgivningen ved udmøntning af lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste.

Det er en almindelig opgave i forbindelse med udlejning, at udlejeren tager stilling til, hvilken leje der lovligt kan opkræves. Denne opgave er ikke anderledes, fordi den skal foretages i forbindelse med køb af en almen ejendom, hvor lejen skal nedsættes til det niveau, der gælder efter den private lejelovgivning for det eller de pågældende lejemål. Der er derfor ikke behov for, at der skal kunne opnås en forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet.

Ved afgørelsen af, om et lejemål udlejes på mere byrdefulde vilkår, end der gælder for andre lejere i ejendommen, skal der foretages en sammenligning med andre sammenlignelige lejemål i ejendommen. Da udlejning til de tidligere almene lejere sker som en overgangsordning på grundlag af de aftalte vilkår og med de ændringer, der følger af bestemmelserne i den foreslåede § 27 a, mens genudlejning af ledige lejemål sker efter den private lejelovgivning, er det Socialministeriets opfattelse, at lejeforholdene ikke er sammenlignelige. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

3.3. Regulering af lejen

RF/RR mener, at bestemmelsen i § 27 a, stk. 4, om, at der ikke kan kræves lejeforhøjelse for stigninger i vedligeholdelseshensættelser, der skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, er en overflødig vanskeliggørelse af praksis.

RF/RR mener endvidere, at det bør præciseres, at lejen ikke skal nedsættes, når de oprindelige lån til opførelsen af ejendommen udamortiseres.

ED peger på, at der bør være adgang for udlejeren til at undlade helt eller delvist at nettoprisindeksregulere lejen, og at det bør præciseres, at lejen kan forhøjes på grund af regulering af vedligeholdelseshensættelser til binding i Grundejernes Investeringsfond fra det tidspunkt, hvor lejereguleringen overgår til boligreguleringslovens regler.

ED mener, at der i forslaget skal tages højde for gennemførte forbedringer af lejemålene ved nedsættelse af lejen til den omkostningsbestemte leje.

Kommentar

§ 27 a, stk. 4, vedrører den situation, hvor balancelejen er lavere end den leje, der højst kan opkræves efter den private lejelovgivning. Her reguleres balancelejen efter nettoprisindekset, indtil lejen svarer til, hvad der kan opkræves efter den private lejelovgivning, fordi det bedst svarer til opretholdelse af de aftalte vilkår i lejeforholdet. Det vil være i strid med det aftalte, hvis lejen skulle kunne stige på grund af øgede vedligeholdelseshensættelser, før lejereguleringen er overgået til at være omfattet af den private lejelovgivning.

Balancelejen nedsættes ikke, når de lån, der har finansieret anskaffelsestallet for det almene boligbyggeri, udamortiseres. Det er derfor overflødigt at præcisere dette.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Det er ikke efter forslaget et krav, at udlejeren nettoprisindeksregulerer lejen. Udlejeren kan således frit beslutte, om reguleringen skal gennemføres helt eller delvist.

Forslaget om, at udlejeren ikke kan opkræve en lejeforhøjelse hos de tidligere almene lejere for stigninger i bindingsbeløbene til Grundejerns Investeringsfond, jf. boligreguleringslovens § 18 b, gælder i sagens natur kun, indtil boligreguleringslovens regler regulerer udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelser gennemført.

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at lejen efter det foreslåede § 27 a, stk. 5, 1. pkt., nedsættes til den omkostningsbestemte leje med tillæg af eventuelle forhøjelser for gennemførte forbedringer.

3.4. Fri leje

ED peger på, at kun lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1991, og hvor der efter lejelovgivningen er adgang til at aftale fri leje, giver adgang til nettoprisindeksregulering af balancelejen efter salget. Adgangen til nettoprisindeksregulering bør udvides til at omfatte alle lejemål med adgang til at aftale fri leje.

HF ønsker præciseret, om lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1991, er omfattet af fri lejefastsættelse, uden at der mellem udlejer og lejer er indgået udtrykkelig aftale herom.

Kommentar

Det blive præciseret i lovforslaget, at det foreslåede § 27 a, stk. 6, omfatter de tilfælde, der er angivet i lejelovens § 53, stk. 3-5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-3, dvs. alle de lejeforhold, hvor der kan aftales fri leje. Herved kan den leje, der opkræves på tidspunktet for ejendommens afhændelse, indeksreguleres i samtlige de tilfælde, hvor der efter den private lejelovgivning kan aftales fri leje.

Det er fastslået i den oven for nævnte bestemmelse, at lejen kan opretholdes i ejendomme, hvor der kan aftales fri leje. Dette gælder således, uanset om det er udtrykkeligt aftalt mellem lejer og udlejer.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3.5. Forbedringer

ED peger på, at det ikke er tilstrækkeligt tydeliggjort, om erhververen kan kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer i ejendommen eller det lejede efter salget, hvis balancelejen er lavere end den leje, der højst kan kræves efter lejelovens eller boligreguleringslovens regler for den pågældende type lejemål.

HF mener, at § 23 a, stk. 7, er overflødig, da den private lejelovgivning ikke indeholder regler om udamortisering af lån.

Kommentar

Det er hensigten med forslaget at sikre, at lejerer ikke stilles ringere efter salget end de aftalte vilkår i den almene bolig. Er balancelejen lavere end lejen efter lejelovgivningen, fastholdes størrelsen af balancelejen derfor ved en nettoprisindeksregulering af balancelejens størrelse, indtil den regulerede balanceleje svarer til lejen efter lejelovgivningen. Derimod er det ikke hensigten at hindre, at erhververen af ejendommen gennemfører forbedringer af ejendommen og boligerne og kræver en lejeforhøjelse herfor.

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til forslaget, at erhververen har adgang til at forbedre ejendommen efter lejelovens og boligreguleringslovens regler.

Forslaget i § 23 a, stk. 7, vedrører lejen for de lejere, der vælger at blive boende som private lejere efter salg af ejendommen. For disse lejere kan der i balancelejen indgå ydelser på lån til forbedringer m.v., som bortfalder, når lånet er udamortiseret, hvilket isoleret set ville medføre en reduktion af lejen. Forslaget sikrer derfor, at den private erhverver kan opretholde lejeforhøjelsen for forbedringen, såfremt erhververen opretholder brugsværdiforøgelsen af det lejede. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3.6. Vedligeholdelse

BL peger på, at det er vigtigt, at de tidligere almene lejere sikres bedst muligt, og at de også ved fraflytning skal være sikrede af de regler, der gjaldt for istandsættelse af den almene bolig.

RF/RR ønsker præciseret, at de særlige regler i forslaget til § 27 a, stk. 10, om vedligeholdelse kun gælder for et lejeforhold indtil genudlejning.

Lejerforeningerne foreslår, at de beløb, der er henlagt efter almenboliglovens § 68 for de boliger, der afhændes til en privat erhverver, altid skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond, uanset om ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens regler.

Kommentar

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at almenlejelovens § 94 og bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, herunder kapitel 6, som en del af aftalevilkårene også vil gælde for de tidligere almene lejere, der vælger at blive boende efter salget af ejendommen.

Bestemmelserne i § 27 a fastlægger retsstillingen for de almene lejere, der ønsker at blive boende i ejendommen efter salget til en privat erhverver. Erhververen er således ved genudlejning af lejemål frit stillet til inden for lejelovgivningens rammer at bestemme, at de almene vedligeholdelsesregler ikke skal gælde i det nye lejeforhold.

De henlæggelser, der er foretaget efter almenboliglovens regler er rettet mod vedligeholdelse og hovedistandsættelse af ejendommen. Da det kun er for

ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens regler, udlejerer skal binde vedligeholdelseshensættelser i Grundejernes Investeringsfond, mens ejendomme i uregulerede kommuner skal henlægges i Grundejernes Investeringsfond til forbedringer, vurderes forslaget ikke at være hensigtsmæssigt.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3.7. Depositum

ED mener, at der skal være adgang til at regulere det depositum, som beboerindskuddet i den almene bolig konverteres til i forbindelse med salget.

Lejerforeningerne foreslår, at beboerindskuddet højst kan konverteres til et depositum, svarende til 3 måneders leje på afhændelsestidspunktet, og at overskydende beløb udbetales til lejeren.

Kommentar

I almene boliger er der ikke efter 1975 adgang til at regulere et beboerindskud. Den manglende adgang til at regulere det depositum, som beboerindskuddet er konverteret til, er således en videreførelse af det vilkår, lejeren har aftalt i det almene lejeforhold.

Forslaget om konvertering af beboerindskud til depositum har en midlertidig karakter, da det kun omfatter de almene lejere, der vælger at blive boende som private lejere efter salget. Der er derfor lagt vægt på i videst muligt omfang at bibeholde, hvad der er aftalt i det tidligere almene lejeforhold.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4. Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger

4.1. Generelle bemærkninger

De Samvirkende Købmænd, Dansk Detail, Nærbutikkernes Landsforening, HK Handel, BL samt *KL* giver udtryk for, at de ser positivt på intentionerne bag lovforslaget.

De 4 førstnævnte organisationer har dog en række betænkeligheder ved/kommentarer til dette. Samtidig ønsker de Detailhandelsforum, som regeringen har nedsat, inddraget, jf. nærmere nedenfor.

4.2. Forslagets effekter

De Samvirkende Købmænd, Dansk Detail, og Nærbutikkernes Landsforening finder, at lovforslaget næppe vil have de tilsigtede effekter.

Organisationerne peger i den forbindelse på, at det vil være meget vanskeligt for de erhvervsdrivende at etablere og opretholde en rentabel forretning, dels fordi varesortimentet efter lovforslaget er begrænset til butikker, der hovedsageligt eller udelukkende sælger dagligvarer, dels fordi forslaget målgruppe er begrænset til ældre- og personer med handicap, som typisk har et lavt forbrug.

Kommentar

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, er hensigten med forslaget at sikre rammerne for etableringen af mindre dagligvarebutikker i områder med boliger for ældre og handicappede. Herved fremmes samtidig specielt ældres og handicappedes muligheder for at foretage indkøb af dagligvarer i nærheden af, hvor de bor.

Kommuner og regioner får mulighed for at etablere erhvervsarealer med henblik på udlejning til de nævnte butikker. Udlejningen kan ske til en leje under markedslejen, hvis erhvervsarealerne samtidig er beliggende i et yderområde.

Muligheden for at leje lokalerne ud til en leje under markedslejen sigter netop på at medvirke til at gøre det rentabelt at drive en mindre dagligvarebutik i de nævnte områder.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4.3. Konkurrencehensyn

Håndværksrådet anfører, at lovforslaget - som indeholder en mulighed for at leje ud til en leje under markedslejen - vil have en konkurrencefordrejende effekt til ulempe for de eksisterende i forvejen trængte små lokal- og specialbutikker. Organisationen foreslår derfor, at man i stedet overvejer, at gøre det attraktivt for kommuner og regioner at etablere udbringningsordninger for ældre og handicappede, jf. nærmere nedenfor under pkt. 2.4.

HK Handel og Håndværksrådet giver udtryk for, at forslaget ikke skal kunne påvirke eksisterende mindre butikkers konkurrenceforhold negativt.

HK Handel foreslår derfor, at der i lovforslaget indsættes krav om, at etableringen af nye dagligvarebutikker ikke kan forekomme, hvor der i en passende radius fra boliger for ældre og personer med handicap i forvejen eksisterer dagligvarebutikker.

Organisationen anbefaler desuden, at det er et krav fra kommunen eller regionen, at virksomheden som ønsker at drive dagligvareforretning, har overenskomst. Det er efter organisationens opfattelse særligt relevant i tilfælde, hvor der gives offentlig støtte til at drive virksomhed.

Dansk Erhverv, Danske Udlejere og Ejendomsforeningen Danmark finder, at det kan virke konkurrenceforvridende for eksisterende butikker i yderområder, hvis der gives tilskud i form af en husleje under markedslejen. Dansk Erhverv ønsker præciseret, hvad det konkret betyder, at kommuner og regioner skal iagttage EU-reglerne om de minimis støtte, herunder om der kun kan gives tilskud i en tidsbegrænset periode og hvad konsekvensen bliver for filialer af samme butikskæde.

Dansk Industri gør endvidere opmærksom på, at forordningen om de minimis støtte slår fast, at statsstøtte, der ikke udbetales som direkte/kontante tilskud, skal omregnes til bruttosubventionsækvivalenten i overensstemmelse med gældende praksis ved anvendelsen af de minimis-reglen. Det er derfor centralt, at

kommunalbestyrelser og regionsråd løbende er opmærksom på dette, så de minimis-loftet ikke overskrides.

Kommentar

Som nævnt er hensigten med lovforslaget at fremme etableringen af mindre dagligvarebutikker i områder, hvor der er langt til forsyning med sådanne varer.

Det forudsættes, at kommunen ved vurderingen af, om den vil etablere de nævnte erhvervsarealer og eventuelt leje disse ud til en leje under markedslejen, sikrer, at der ikke i forvejen er et passende udbud af dagligvarer i det pågældende boligområde

De minimis-reglen er nærmere beskrevet i lovforslagets bemærkninger. Herudover kan oplyses følgende:

De minimis-reglen betyder, at medlemsstater kan tildele støtte til en virksomhed på op til 200.000 EUR i en periode på tre regnskabsår, uden at medlemsstaten skal notificere støtten til Kommissionen. Reglen indebærer ikke, at støtten (støtteelementet) er begrænset til en 3-årig periode.

Anvendelsesområdet for de minimis-reglen er virksomheder. Virksomhedens størrelse er ikke relevant i denne sammenhæng: både små og store virksomheder kan modtage støtte, jf. de minimis-reglen.

Det er dog et krav, at der er tale om en selvstændig virksomhed. Spørgsmålet om afgrænsningen af dette begreb aktualiseres, når der er tale om virksomheder, som er organiseret i f.eks. et selskab med filialer. Sådanne underenheder er normalt ikke selvstændige juridiske enheder, idet de ikke som sådan kan udskilles fra hovedselskabet. Sådanne underenheder vil dermed ikke være selvstændige virksomheder, men skal betragtes som en del af den virksomhed, de indgår i. De minimis-reglens støtteloft gælder i disse tilfælde for hele selskabet – og ikke for den enkelte filial.

Det skal tilføjes, at lovforslaget ikke - udover kravet om, at der skal være tale om en mindre dagligvarebutik - stiller krav om organiseringen m.v. af den virksomhed, som lejer erhvervsarealerne, herunder om virksomhedens aftaler med eventuelle medarbejdere i den pågældende dagligvarebutik.

Udgangspunktet angående løn- og arbejdsvilkår er den danske aftalemodel, som indebærer, at fagforeninger selv søger at indgå kollektive overenskomster med virksomhederne - i sidste ende ved brug af kollektive kampmidler som strejke og blokade. På den måde er det de faglige organisationer, der sørger for at tilrettelægge løn og arbejdsvilkår i samarbejde med virksomhederne. Det er således ikke sædvanligt ved lov at stille krav om kollektive overenskomster. Der findes ikke anledning til at fravige dette almindelige udgangspunkt.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4.4. Alternative/supplerende forslag

Håndværksrådet foreslår som nævnt, at man som alternativ eller supplement til lovforslaget kunne overveje at gøre det attraktivt og nemt for kommuner og regioner at etablere udbringningsordninger i samarbejde med de butikker, der i forvejen ligger i eller i udkanten af de relevante yderområder.

Nærbutikkernes Landsforening foreslår konkret, at man eventuelt kunne give et tilskud til eksisterende butikker i yderområder, for at have en ældreservice, hvor butikken kontakter et ældrecenter en eller to gange om ugen og derefter leverer varerne til de, som ikke selv kan afhente i butikken.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at den offentlige støtte følger lejeren og ikke lejemålet.

Boligselskabernes Landsforening har - vedrørende de kommende regler i sideaktivitetsbekendtgørelsen om de almene boligorganisationers muligheder for via et skattepligtigt selskab at etablere og leje erhvervsarealer ud til en leje under markedslejen i yderområder - anført, at det bør overvejes, om forslaget også kan udstrækkes til at omfatte udsatte boligområder.

Kommentar

Som tidligere nævnt forudsættes den foreslåede ordning kun anvendt i de tilfælde, hvor der ikke i forvejen er eksisterende dagligvarebutikker i boligområdet.

Hensigten med lovforslaget er, at etableringen af butikkerne vil kunne medvirke til at muliggøre, at en række ældre og personer med handicap selv bliver i stand til at foretage de nødvendige indkøb i nærheden af, hvor de bor.

Som omtalt i lovforslaget er det hensigten at ændre bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer således, at der også bliver mulighed for at etablere erhvervsarealer og udleje disse via et skattepligtigt selskab til mindre dagligvarebutikker.

Det vil i forbindelse med udstedelsen af den nævnte bekendtgørelse blive overvejet nærmere, om muligheden for at udleje de nævnte lokaler til en leje under markedslejen tillige bør udstrækkes til også at gælde for udsatte boligområder. De nævnte boligområder er ofte karakteriseret ved at være afsides beliggende i forhold til bykerne og ofte uden eller kun med ganske få erhvervsfunktioner.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4.5. Detailhandelsforum

De Samvirkende Købmænd, Dansk Detail, Nærbutikkernes Landsforening og HK Handel stiller sig uforstående over for, at Detailhandelsforum, som regeringen har nedsat og som har til opgave at analysere og foreslå initiativer, der især kan hjælpe mindre butikker i yderområderne, ikke har været inddraget i forbindelse med forslaget.

Kommentar

Det følger konkret af Erhvervsudvalgets betænkning, som blev afgivet i forbindelse med vedtagelsen af ændringen af lukkeloven sidste år, at regeringen vil fremsætte et forslag som det omhandlede. Fremsættelsen af forslaget er ét af flere tiltag, som regeringen ifølge betænkningen vil tage for at forbedre eksistensvilkårene for detailhandlen i yderområderne. Et andet tiltag er således oprettelsen af et detailhandelsforum, som skal se på en række nærmere opregnede forhold. Det er imidlertid ikke i betænkningen forudsat, at forummet skal behandle det omhandlede lovforslag førend, at det kan fremsættes.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

5. Andet

5.1. Aftale om anvisningsretten til ældreboliger

RF/RR ønsker, at ommærkning af ældreboliger og overdragelse af anvisningsretten fra kommunen til boligorganisationen kun skal kunne finde sted med realkreditinstituttets accept, eller at instituttet skal orienteres inden ommærkningen/overdragelsen af anvisningsretten.

Kommentar

Lovforslaget indeholder ingen ændringer af reglerne om ommærkning. Det indeholder blot i § 1, nr. 6, en præcisering af reglen i almenboliglovens § 55, stk. 1, om anvisningsretten til ældreboliger ejet af en boligorganisation. Med forslaget præciseres det, at overdragelse af anvisningsretten fra kommunen til boligorganisationen forudsætter en aftale. Anvisningsretten kan således allerede efter de gældende regler overdrages til boligorganisationen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

6. Høringsparter

Begge de 2 dele af lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet/Advokatsamfundet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden, Danmarks Lejerforeninger, Danske Advokater, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, Det centrale Handicapråd, Dansk Revisorforening, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisation af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark og Ældremobiliseringen.

Forslaget vedrørende salg af almene boliger har herudover været i høring hos følgende organisationer m.v.: Akademisk Arkitektforening, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Flygtningehjælp, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af bo-

liger for ældre og enlige, Institut for Menneskerettigheder, Kommunekredit, Kuben Byfornyelse Danmark, Rådet for Etniske Minoriteter og Statens Byggeforskningsinstitut.

Forslaget vedrørende etablering af dagligvarebutikker har herudover været i høring hos følgende organisationer m.v.: Alzheimerforeningen, Copp, Danmarks Restauranter & Cafeer, Dansk Detail, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Slagtermestres Landsforening, Danske Udljere, De Samvirkende Købmænd, Dømmerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Forbrugerrådet, HK/Handel, HORESTA, Landbrug og Fødevarer, Nærbutikkernes Landsforening og Ældreforum.