

-- AKT 263265 -- BILAG 2 -- [Underskrevet høringssvar] --

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Socialministeriet
Boligpolitik og boligøkonomi
Almene boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

p-almbolig@sm.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

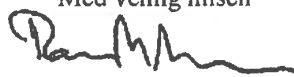
DATO: 09-03-2011
SAGSNR.: 2011 - 890
ID NR.: 46534

**Høring - udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Salg af almene boliger)**

Ved e-mail af 04-03-2011 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har ingen bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen

Socialministeriet
Almene Boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

p-almbolig.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

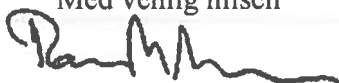
DATO: 07-03-2011
SAGSNR.: 2011 - 866
ID NR.: 46306

Høring - dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger (Id nr.: 258892)

Ved e-mail af 04-03-2011 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har ingen bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
p-almbolig@sm.dk



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

22. marts 2011

Akademisk Arkitektforening takker for muligheden for at kommentere på forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Akademisk Arkitektforening mener overordnet, at det er en god idé med blandede ejerformer og en differentieret og balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Dog er det vigtigt at der tages højde for, at de beboere, der flytter ud som en del af denne proces, har et sted at tage hen.

Som det er nu, har de offentlige myndigheder stor indflydelse på hvem der bor i de udsatte boligområder og når en kommune anviser en borger til en bolig, anvises der næsten udelukkende til de almene boligforeninger. Gennem de sidste 10 år har kommunerne solgt ud af deres boligejendomme og det betyder, at presset på de almene boligforeninger er steget.

Akademisk Arkitektforening mener derfor at det er vigtigt at en ny salgsordning ledsages af et krav om en differentieret anvisningsstrategi. Dette kunne bl.a. ske gennem en kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Chefkonsulent
M: 30859011
E: ab@arkitektforeningen.dk

Socialministeriet
p-almbolig@sm.dk

Den 23. marts 2011

Høringsvar vedrørende forslag om salg af almene boliger og om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger

Boligselskabernes Landsforening har i høring modtaget forslag til en ny ordning om salg af almene familieboliger, der udmønter de dele af efterårets boligforlig, som vedrører punkt 7 "ny salgsordning" og punkt 8 "salg af blokke og grunde". Vi har desuden modtaget et forslag om etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger i yderområder, som skal indgå i salgsforslaget.

BL har følgende bemærkninger:

Lige siden den politiske diskussion om salg startede i 2002, har vi fremført, at det kan være ganske fornuftigt at sælge almene boliger i udsatte områder for at skabe en mere blandet beboersammensætning som led i en samlet bypolitisk plan, der omfatter både fysisk renovering og en boligsocial, kriminalpræventiv, uddannelsesmæssig og beskæftigelsesmæssig indsats.

BL noterer sig med tilfredshed, at det fremlagte forslag til en ny salgslov grundlæggende anskuer salg som led i en bypolitisk indsats. Det fremhæves således i bemærkningerne, at salg af almene boliger som den helt overvejende hovedregel skal besluttes i enighed mellem boligorganisation og kommune som led i styringsdialogen. I udsatte områder lettes mulighederne for salg af hele blokke og afhændelse af jord, og provenuet ved salg kan indgå som led i finansieringen af en godkendt helhedsplan.

Imidlertid finder BL også, at der er flere principielle problemer forbundet med lovforslaget, som udspringer af, at der er genbrugt en række regler og mekanismer fra den tidligere, midlertidige salgslov, som burde være saneret bort.

Disse principielle problemer er:

- Der kan besluttes salg uden om en boligorganisation. Det harmonerer også meget dårligt med den nye styringsreform.

- Der kan ydes rabat i form af et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af salgsprisen. Denne rabat er ikke velbegruudet og kan modvirke ønsket om en styrket beboersammensætning.
- Provenuet ved salg i ikke-udsatte områder tilfalder for 90 pct. vedkommende det offentlige. I stedet burde midlerne anvendes lokalt for at styrke boligområderne.

BL anerkender dog, at salg udenom boligorganisationen kun kan ske til lejerne, og kun når der foreligger en stærk lejertilslutning, idet der ifølge lovforslaget fremover skal være 2/3-dels tilslutning af samtlige stemmeberettigede ved en urafstemning.

BL vil opfordre til, at overleveringerne fra den gamle salgslov går ud, så den kommende salgslov bliver strømlinet mod de udfordringer, som salg ud fra bypolitiske overvejelser kan medvirke til at løse.

I det følgende kommenteres udvalgte enkeltelementer i den nye salgslov:

Beslutningsstruktur, rabat og økonomisk ansvar

Det undrer os, at man i en tid, hvor vi er i gang med at opbygge en ny styringsform baseret på dialog, fastholder et levn fra fortiden, som giver mulighed for, at salg kan gennemføres uden enighed. Langsigtede resultater kræver en bred forankring. Hele grundlaget for vores demokratiske arbejdsform er, at forandring og udvikling kræver inddragelse af alle parter.

Det er i den forbindelse et særligt problem, at boligorganisationen både kan tvinges til at sælge og til at give lejerne 30 pct. rabat på købsprisen. Der er ingen saglig grund til, at almene boliger skal sælges med rabat, og rabatten fremmer ikke nødvendigvis ønsket om en mere afbalanceret beboersammensætning.

Endelig er det helt urimeligt, at kommunen ensidigt kan beslutte salg uden at påtage sig nogen økonomisk risiko. Når boligorganisationen ensidigt træffer beslutning om salg, dækker boligorganisationen et evt. tab. Når kommunen træffer ensidig beslutning om salg, så dækker Landsbyggefonden et tab. Kommunen bør naturligvis også være økonomisk ansvarlig for konsekvenserne af en ensidig beslutning.

Ledige boliger

Lovforslaget giver nye muligheder for at sælge ledige boliger, når der sker salg i enighed, og denne fleksibilitet er positiv. Men det er vigtigt at være opmærksom på, at behovet for at sælge ledige boliger jo især opstår i udkantsområderne, hvor der er behov for en ekstra indsats, og hvor økonomien typisk i en længere periode har været presset af tab på ledige boliger. Dette harmonerer ikke med, at provenuet for salg af ledige boliger for størstepartens vedkommende inddrages af staten. Provenuet bør i stedet gå til dispositionsfonden, hvor midlerne kan anvendes til at udvikle områderne.

Boligorganisationens administration af salg

Vi anerkender, at det er forsøgt at afbureaukratisere ordningen, men administrationen af selve salget og de blandede områder og ejerforeninger er stadig krævende. Herudover betyder det

nye krav om moms på ejendomsadministration, der trådte i kraft 1.1.2011, at lejerne pålægges en ekstraudgift ved salg af blot én bolig og etablering af en ejerforening i den forbindelse, fordi der lægges moms på den del af administrationen, der udføres for ejerforeningen. Det er efter BL's opfattelse både u hensigtsmæssigt og uretfærdigt for de tilbageværende lejere.

Det er fornuftigt og nødvendigt, at boligorganisationen får mulighed for at træffe beslutning om at standse salget, hvis der er risiko for tab. Men denne mulighed hviler samtidig på en grundlæggende asymmetri i ordningen – er der overskud, så tager staten det, er der underskud, så er det som udgangspunkt boligorganisationen, der dækker det.

Salg af hele blokke

Forslaget lægger op til en mere lempelig praksis ved helt eller delvist salg af blokke eller grunde. Afgørende er det i den forbindelse, at der bliver mulighed for at anvende overskuddet til finansiering af en helhedsplan for området.

Når en blok sælges fra, bliver lejerne private lejere, der omfattes af de private lejeregler. Når en privat udlejer overtager ejendommen, indgår lejerne ikke længere i afdelingen, og derfor bliver det umuligt at opretholde det almene regelsæt, som grundlæggende hviler på beboerdemokratiet og balancelejen.

For BL er det af stor betydning, at de tidligere almene lejere sikres bedst muligt, og herunder at en særlig huslejeregulering skal sikre lejerne mod huslejestigninger. Vi lægger vægt på, at de tidligere almene lejere bevarer deres oprykningret i boligorganisationen efter et salg, og i forbindelse med salg af en blok vil der naturligvis blive taget størst muligt hensyn til lejerne i den solgte ejendom.

Når de tidligere almene lejere fraflytter deres (nu) private bolig, sker istandsættelse ved fraflytning efter de almene regler. Vi mener dog ikke, at det fremgår tilstrækkeligt tydeligt, at den almene lejelovs § 94 og reglerne i vedligeholdelsesbekendtgørelsens kapitel 6 fortsat gælder og foreslår, at dette præciseres.

Dagligvarebutikker i tilknytning til ældre i yderområder

Med forslaget gives der mulighed for, at kommunen eller regionen kan etablere dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger i yderområder. Samtidig er det hensigten at ændre sideaktivitetsbekendtgørelsen, så også boligorganisationer får en tilsvarende mulighed via et skattepligtigt selskab.

BL er positiv overfor nye muligheder, der kan styrke yderområderne, og det bør overvejes, om forslaget også kan udstrækkes til at omfatte udsatte boligområder.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Danmarks Lejerforeninger [dl@dklf.dk]
Emne: Høeringsbrev - dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger (Id nr.: 258892)
Sendt: 22-03-2011 18:23:10

Jeg skal hermed deddele, at Danmarks Lejerforeninger ikke har bemærkninger til dette høringsbrev.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg

Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde
www.dklf.dk

DANSKE
ADVOKATER



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

(Sendt pr. mail til P-almbolig@sm.dk.)

23. marts 2011

H.C. Andersens Boulevard 45
1553 København V

Telefon 33 43 70 00
service@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Vedr. : Høring over udkast til forslag om lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (salg af almene boliger) J.nr. 2010-306

Socialministeriet har den 4. marts 2011 sendt udkast til forslag om lov om ændring af lov om almene boliger m.v. i høring med høringsfrist onsdag den 23. marts 2011.

Udkastet giver ikke Danske Advokater anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Helle Hübertz Krogsøe
Vicedirektør/retschef
hhk@danskeadvokater.dk

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Jens Birkeholm [JB@dansk-detail.dk]
Emne: Høring, dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger (Id nr.: 258892)
Sendt: 19-03-2011 15:08:11

Til rette vedkommende,

Dansk Detail har modtaget vedhæftede i høring og skal i det hele henvise til høringssvaret fra De Samvirkende Købmænd.

De bedste hilsner

Jens Birkeholm
direktør

| Tlf. +45 26 20 42 66 | jb@dansk-detail.dk | Skype: jens.birkeholm |

| Dansk Detail | Danmarks Skohandlerforening | Danmarks Tapet- og Farvehandlerforening | Men's Fashion World |
| Langebrogade 5, 1411 København K. | Tlf. +45 33 12 17 08 |
| www.dansk-detail.dk - <http://twitter.com/danskdetail> - www.skohandlerforening.dk |

This e-mail is only for the use of its intended recipient. Its contents are subject to a duty of confidence and may be privileged. Dansk Detail does not guarantee that this e-mail has not been intercepted and amended or that it is virus-free.

—Oprindelig meddelelse—

Fra: Lisbeth Kristensen
Sendt: 7. marts 2011 08:39
Til: Jens Birkeholm
Emne: VS: Hoeringsbrev - dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger (Id nr.: 258892)

De bedste hilsner

Lisbeth Kristensen

Regnskabschef

| Dansk Detail | www.dansk-detail.dk |

| Danmarks Skohandlerforening | www.skohandlerforening.dk |

| Danmarks Tapet- & Farvehandlerforening |

| Men's Fashion World |

| Langebrogade 5 | 1411 København K |

| tlf. +45 33 12 17 08 |

| Vi tilbyder tryghed |

This e-mail is only for the use of its intended recipient. Its contents are subject to a duty of confidence and may be privileged. Dansk Detail does not guarantee that this e-mail has not been intercepted and amended or that it is virus-free.

—Oprindelig meddelelse—

Fra: Lars Nielsen [<mailto:lni@sm.dk>]
Sendt: 4. marts 2011 10:53
Til: ae@aeldremobliseringen.dk; aef@aeldreforum.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; bsf@bsf.dk; aeldresagen@aeldresagen.dk; coop@coop.dk; dl@dklf.dk; d-r-c@d-r-c.dk; di@di.dk; dh@handicap.dk; dsd@dsk.dk; dch@dch.dk; drefo@drefo.dk; info@danskerhverv.dk; dsm@danskeslagtermestre.dk; info@danske-aeldreraad.dk; lasni@dommerfm.dk; fbr@fbr.dk; fsr@fsr.dk; fp@forsikringogpension.dk; hk@hk.dk; horesta@horesta.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; kl@kl.dk; info@lf.dk; info@nbl-landsforening.dk; info@ok-fonden.dk; info@aeldreraadssammenslutningen.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; post@alzheimer.dk; Lisbeth Kristensen; service@danskeadvokater.dk; regioner@regioner.dk; post@dommerforening.dk; post@domstolsstyrelsen.dk; lbf@lbf.dk; llodk@llodk.dk; osi@osi.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; Rådet for Socialt Udsatte
Emne: Hoeringsbrev - dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger (Id nr.: 258892)

Til høringsparterne

Vedhæftet sendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger), til ekstern høring, jf. vedhæftede høeringsbrev og høringsliste.

Med venlig hilsen

Lars Nielsen

Specialkonsulent

SOCIALMINISTERIET

Almene Boliger

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Eva Voigt [EV@DE.DK]
Emne: Vort j.nr. H.23-351 - Høring - udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger (Salg af almene boliger)
Sendt: 22-03-2011 13:11:58
Sendt på vegne af: Dansk Ejendomsmæglerforening [de-post@DE.DK]

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovennævnte i høring og kan meddele, at foreningen ingen bemærkninger har til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Eva Voigt

Dansk Ejendomsmæglerforening

Islands Brygge 43

2300 København S

Tlf. 70 25 09 99 / 32 64 45 73 (direkte)

E-mail ev@de.dk

Fra: Per Larsen [<mailto:pel@sm.dk>]

Sendt: 4. marts 2011 16:56

Til: Per Larsen

Emne: Høring - udkast til lovforslag om salg

Til høringsparteme

Vedhæftet sendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger) til eksternt høring, jf. vedhæftede høringsbrev og høringsliste.

Med venlig hilsen

Eva Berthram

Specialkonsulent

SOCIALMINISTERIET

Boligpolitik og boligøkonomi

Almene boliger

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 33 92 98 50

E-mail: ebn@sm.dk

Socialministeriet

P-almbolig@sm.dk

den 22. marts 2011

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

Dansk Erhverv har modtaget ovennævnte lovforslag i høring d. 4. marts 2011.

Dansk Erhverv konstaterer, at lovforslaget er en del af den politiske aftale om en ændring af lukkeloven fra maj 2010, som Dansk Erhverv i store træk bakkede op omkring.

Dansk Erhverv gør opmærksom på, at det kan virke konkurrenceforvridende for eksisterende butikker i yderområder, hvis der gives tilskud i form af en husleje under markedslejen til butikker, der etableres i forbindelse med ældre- eller plejeboligbebyggelser.

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.

Med venlig hilsen

Mette Feifer
Chefkonsulent

MFE
mfe@danskerhverv.dk

Side 1/1

-

Deres ref.: J.nr. 2010-261

-

Socialministeriet
Almene Boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: Specialkonsulent Eva Berthram

Pr. e-mail: P-almbolig@sm.dk

Dansk Revisorforening
Årmarksvej 1
DK-2650 Hvidovre
T: +45 3634 4422
F: +45 3634 4444
drefo@drefo.dk
www.drefo.dk

CVR: 31011116
Bank: Danske Bank
Reg.: 4180
Konto: 4102071263

22. marts 2011

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Tak for muligheden for at kommentere lovforslaget.

Vi har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Michael Rugaard
foreningsdirektør

Socialministeriet
Almene Boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: Specialkonsulent Lars Nielsen

Pr. e-mail: P-almbolig@sm.dk

Dansk Revisorforening
Åmarksvej 1
DK-2650 Hvidovre
T: +45 3634 4422
F: +45 3634 4444
drefo@drefo.dk
www.drefo.dk

CVR: 31011116
Bank: Danske Bank
Reg.: 4180
Konto: 4102071263

22. marts 2011

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

Tak for muligheden for at kommentere lovforslaget.

Vi har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Michael Rugaard
foreningsdirektør



Mail: lni@sm.dk
Socialministeriet
Holmens Kanal 22
10.60 København

den 30. marts 2011

**vedr. j.nr. 2010-261 – høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger).**

Danske Udlejere har den 29. marts 2011, modtaget ovennævnte materiale til gennemgang, hvorefter følgende skal bemærkes.

Det kan tiltrædes, at der tages initiativer til glæde for de områder i Danmark, hvor befolkningstætheden ikke er så udtalt, som i andre dele af landet.

Umiddelbart ses forslaget at sikre det, for så vidt anerkendte, formål at beboerne i ældreboliger skal have indkøbsmuligheder, der er beliggende tæt på deres bolig. Det må antages, at den befolkning, der i øvrigt er placeret tæt på ældreboligerne også vil / vil kunne foretage indkøb i de dagligvarebutikker, der efter forslaget etableres i de af kommunalbestyrelsen / regionsrådet opførte / købte bygninger.

Da ældreboliger som oftest placeres i et område, hvor der i forvejen er detailbutikker, vil det foresatte forslag betyde at disse allerede etablerede dagligvarebutikker vil blive mødt med en ulige konkurrence, da huslejen i flg. forslaget kan sættes til et beløb, der er lavere end markedslejen – altså levere end den husleje der betales for tilsvarende lokaler.

Dertil kommer tillige, at disse lukrative lejevilkår, som kan stilles til rådighed med den foreslåede form for offentlig støtte, har den negative virkning, at de nuværende udlejede lokaler i lokalområdet vil blive opsagt og fraflyttet. Den private udlejer, der udlejer dagligvarebutikker vil således blive mødt med en ganske urimelig konkurrence.

I de områder, hvor der etableres ældreboliger m.v., er der som oftest andre boliger og andre butikker, hvorfor støtten til at bevare disse små samfund må ske på anden måde end ved at stille de allerede etablerede dagligvarebutikker og de private udlejere overfor en urimelig konkurrence.

Da det i øvrigt i forslaget er indeholdt en bestemmelse om, at disse forretninger – kun - skal have en omsætning på dagligvarer på mere end 50 %, betyder dette samtidig, at forretningerne kan forhandle andre varer (op til 50 %), hvilket ligeledes vil være med til at udkonkurrere detailbutikker i nærområdet, netop grundet den ulige konkurrence. Reglen ses i øvrigt at indeholde et kontrolsystem, som kan være vanskelig at gennemføre i praksis.



I nærværende høringssvar fremkommer der ikke forslag til alternative løsninger på, hvorledes udfordringerne i yderområderne skal løses – men Danske Udlejere deltager gerne i en debat derom.

Såfremt det er nødvendigt med yderligere oplysninger, står jeg til disposition. Jeg kan træffes på tlf.nr. 97 44 14 44 - eller på mail: kf@hviid-frederiksen.dk

Nærværende skrivelse fremsendes såvel pr. mail, som pr. alm. post.

Med venlig hilsen

Keld Frederiksen

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157

E-mail: kontakt@du.dk - www.danskeudlejere.dk



Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
P-almbolig@sm.dk

22. marts 2011

Høringssvar over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Ministeriets j.nr. 2010-306.

DANSKE ÆLDRE RÅD takker for muligheden for at afgive høringssvar på forslaget.

DANSKE ÆLDRE RÅD har ingen bemærkninger til lovforslaget

Med venlig hilsen

Dorthe Neergaard

Ældrepolitisk konsulent

Til: p-almenbolig@sm.dk ('p-almenbolig@sm.dk')
Cc: lni@sm.dk (Lars Nielsen)
Fra: Claus Bøgelund Kegel Nielsen [cbn@dsk.dk]
Emne: Høring over forslag til etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger mv. (journal 2010-261)
Sendt: 16-03-2011 10:42:18

De Samvirkende Købmænd, DSK, har den 4. marts 2011 modtaget ovenstående i høring og takker for muligheden for, at afgive bemærkninger.

Forslaget vil tillade udlejning af kommunale og/eller regionale lokaler til under markedsleje i umiddelbar tilknytning til ældreboliger, boliger for personer med handicap mv. Muligheden skal gælde i de 29 såkaldte udkantskommuner.

Forslaget er sympatisk, men er – som det også fremgår direkte af lovforslagets sammenfattende skema i lovens bemærkninger – helt uden konsekvenser. DSK deler ministeriets analyse af, at forslaget næppe vil have nogen som helst økonomisk eller administrativ betydning for hverken stat, kommuner, regioner, erhvervslivet eller borgerne.

DSK forudsætter derfor, at forslaget ikke får konsekvenser for servicelovens regler om udbringning til ældre, da en sådan konsekvens ellers ville fremgå af lovens bemærkninger.

Det potentielle salg er ganske enkelt alt for begrænset til, at nogen kan drive en virksomhed rentabelt med så begrænset kundeunderlag. Som "tommelfingerregel" har borgerne et årligt forbrug af dagligvarer for ca. kr. 20.000,- pr. person. De "svage" borgere har et forbrug under gennemsnittet og personer med bopæl på plejehjem, i bofællesskab med handicappede mv. vil have en væsentlig del af deres forbrug dækket via bopælen (fælles spising, fælles rengøring mv.)

Tilbage er et forbrug, der alene kan supplere de daglige fornødenheder herunder forsøge tilværelsen i form af f.eks aviser, tobak, alkohol, slik mv. samt i begrænset omfang supplere husstandens behov i øvrigt. Markedet for disse varer udgør en så beskeden omsætning, med deraf beskeden indtjening, at der kun i ganske sjældne tilfælde kan drives en økonomisk rentabel virksomhed.

I bedste fald vil nogle eksisterende små dagligvareforretninger med fordel kunne forlade deres nuværende placering med henblik på, at opnå en huslejebesparelse ved etablering i tilknytning til ældreboliger mv. Billedlig talt kan man altså forestille sig, at nogle butikker vil "flytte over gaden" med henblik på, at opnå en reduktion i deres husleje.

På den baggrund må forslaget betegnes som sympatisk, men uden større betydning.

DSK undrer sig i øvrigt over, at forslaget ikke har været drøftet i det af regeringen nedsatte udvalg Detailhandelsforum, der blev nedsat som led i det politiske forlig bag liberaliseringen af lov om detailsalg fra butikker mv. (lukkeloven) i maj 2010. Detailhandelsforum har netop til opgave at analysere og foreslå initiativer, der især kan hjælpe mindre butikker i de tyndt befolkede områder, hvorfor det havde været oplagt at foreligge dette forslag for Detailhandelsforum.

Med venlig hilsen

Claus Bøgelund K. Nielsen	
<input checked="" type="checkbox"/>	B Underdirektør
<input type="checkbox"/>	B De Samvirkende Købmænd
<input type="checkbox"/>	ci Svanemøllevej 41
	DK-2900 Hellerup
	Tlf.: (+45) 39 62 16 16
	Fax: (+45) 39 62 03 00
	cbn@dsk.dk www.dsk.dk

This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System.
For more information please visit <http://www.messagelabs.com/email>

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Danish Commercial Industries Federation

Sendt til: P-almbolig@sm.dk

Høring af lovforslag om ændring af lov om almene boliger mv.

DI Handel har modtaget ovennævnte lovforslag i høring og har følgende bemærkninger:

Det fremgår af lovforslaget, at den foreslåede ordning iagttager grænsen for *de minimis*-statsstøtte i EU-Kommissionens forordning 1998/2006.

På baggrund af lovforslagets definitioner af henholdsvis 'mindre dagligvarehandel' og 'yderområde', er det også DI's vurdering, at den pågældende statsstøtte i form af udlejning til under markedsprisen vil være af et sådant omfang, at *de minimis*-loftet ikke overskrides. DI finder derfor, at lovforslaget er foreneligt med statsstøtterejerne.

Det er i den forbindelse hensigtsmæssigt, at der i lovforslaget er indsat et formelt krav om, at det er kommunalbestyrelser og regionsråd, der skal kontrollere, at *de minimis*-loftet for de enkelte dagligvarehandler ikke overskrides.

Forordningen 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.

DI noterer desuden med tilfredshed, at reguleringen omfatter både offentlige og private plejehjem m.v.

Med venlig hilsen

Trine Haag Kreiser
Chefkonsulent

Postadresse/Postal address

1787 København V (+45) 3377 3377
Danmark

handel@di.dk
handel.di.dk

Besøgsadresser/Visiting addresses

Hannemanns Allé 25
København S

Sundkrogskaj 20
København Ø

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K



23. marts 2011
Jour. nr.: 20-01-001-11
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dørr
Telefon+45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

Udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger

Socialministeriet har fremsendt et udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. og anmodet om eventuelle bemærkninger fra Ejendomsforeningen Danmark.

Ejendomsforeningen Danmark finder det absolut positivt, at ministeriet tager initiativ til at forbedre mulighederne for salg af almene boliger, herunder salg til private udlejere.

Ejendomsforeningen Danmark finder det endvidere positivt, at ministeriet tager initiativ til at få afklaret de juridiske vilkår, som vil gælde for lejere af almene boliger, der bliver afhændet til private udlejere. Ejendomsforeningen Danmark finder, at det som udgangspunkt er velbegrundet, at de tidligere lejere af almene boliger underkastes de almindeligt gældende regler for private udlejningsboliger i lejeloven og boligreguleringsloven. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der imidlertid nogle problemer ved den foreslåede model for lejefastsættelsen og –reguleringen i disse boliger, som bør løses ved, at der foretages nogle ændringer i lovforslaget.

Yderligere komplicering af reglerne om lejefastsættelse i private udlejningsboliger

Med de foreslåede regler vil der fremover være endnu en kategori af boliglejermål i private udlejningsejendomme, hvor der i en periode gælder særlige regler om den løbende lejeregulering. Uanset at denne periode vil være tidsbegrænset, idet lejemålene på et tidspunkt fuldt ud vil blive omfattet af de sædvanlige regler, finder Ejendomsforeningen Danmark det overordentligt problematisk, at der indføres endnu et sæt særlige lejereguleringsregler. Det vil uafværgeligt medføre en yderligere komplikation af et regelsæt, som i høj grad trænger til forenkling.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør lovforslaget derfor udformes således, at boliglejemålene i de ejendomme, som bliver solgt, straks bliver omfattet fuldt ud af de almindelige regler i lejeloven og boligreguleringsloven.

Forbedringer

Lovforslagets § 27 a, stk. 3 og stk. 4, er udformet således, at lejereguleringen i en periode sker som pristalsregulering af hidtil gældende leje, hvorefter lejereguleringen efterfølgende overgår til de sædvanlige regler i lejeloven og boligreguleringsloven.

Det fremgår ikke klart af lovforslaget, at der kan varsles forbedringsforhøjelser fra det tidspunkt, hvor lejereguleringen sker efter lejelovens og boligreguleringslovens regler, men det må dog antages, at der er mulighed herfor qua den generelle henvisning til lejeloven og boligreguleringsloven.

Derimod er det meget vanskeligt at fortolke lovforslagets § 27 a, stk. 3 og 4, anderledes, end at det **ikke** er muligt at varsle forbedringsforhøjelser i den overgangsperiode, hvor lejereguleringen sker efter nettoprisindekset.

Det vil absolut ikke være en acceptabel retsstilling, hvis lovforslaget vedtages med det nuværende indhold. Det vil jo i høj grad være tænkeligt, at en ny ejer af en udlejningsejendom som noget af det første vil iværksætte forbedringsinitiativer i ejendommen, især hvis der er nogle generelle vedligeholdelses- eller installationsmangler i den nyerhvervede ejendom. I en sådan situation vil det være uholdbart, hvis der alene kan varsles forbedringsforhøjelse overfor de lejere, som måtte være indflyttet efter salget af ejendommen, mens der ikke kan varsles forbedringsforhøjelse overfor de lejere, som "fulgte med" ejendommen.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør lovforslaget derfor ændres, således at det klart fremgår, at en privat udlejer vil have mulighed for at varsle forbedringsforhøjelse overfor alle lejere i ejendommen uanset indflytningstidspunkt.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 8 – mere byrdefulde vilkår

Med de foreslåede regler om lejefastsættelse og lejeregulering for de lejere, som fortsætter deres lejemål efter et salg af ejendommen til en privat udlejer, vil der gælde ét regelsæt for disse lejere, mens der vil gælde et andet regelsæt for de lejere, som først indgår deres lejeaftale efter salget af ejendommen til en privat udlejer.

Uanset at dette eventuelt kan være rimeligt ud fra et hensyn til de tidligere almene lejere, vil den nuværende udformning af lovforslaget medføre nogle alvorlige problemer for administrationen af de lejemål, som indgås efter salget af ejendommen.

Det følger således af boligreguleringslovens § 5, stk. 8, at der ved indgåelsen af en lejeaftale ikke må aftales lejevilkår, som er mere byrdefulde for den pågældende lejer end de lejevilkår, der gælder for de øvrige lejere i ejendommen.

Lovforslagets § 27 a, stk. 4, vil jo utvivlsomt kunne medføre, at der hos de tidligere almene lejere kun kan opkræves en leje, som er lavere end den leje, der vil kunne beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Hvis en privat udlejer efter erhvervelsen af ejendommen vil udleje et ledigt lejemål til den aktuelle beregnede omkostningsbestemte leje med eventuel tillæg af en forbedringsforhøjelse, vil dette lejemål imidlertid blive udlejet til en højere leje, end den der gælder for den tidligere almene lejer. Dette vil være i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 8, og lejeren vil derfor umiddelbart efter indgåelsen af lejeaftalen kunne indbringe lejefastsættelsen for huslejenævnet og få nedsat lejen til det niveau, der gælder for de tidligere almene lejere. Dette vil naturligvis umuliggøre en fornuftig og hensigtsmæssig administration af ejendommen.

Ved udformningen af lovforslaget har Socialministeriet tilsyneladende ikke være opmærksom på denne problematik, idet boligreguleringslovens § 5, stk. 8, ikke er nævnt i bemærkningerne til lovforslaget.

Hvis den foreslåede lejereguleringsmodel for de tidligere almene lejere fastholdes, bør der utvivlsomt foretages en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 8. Ændringen af bestemmelsen bør bestå i, at det præciseres, at lejemål med tidligere almene lejere, som er omfattet af særlige begrænsninger for lejereguleringen, ikke kan indgå i en vurdering af, om der er aftalt mere byrdefulde vilkår for et nyt lejemål.

Begrænset pristalsregulering

I de tilfælde, hvor den hidtil gældende leje er lavere end den leje, der vil kunne beregnes efter lejelovgivningens regler, er der valgt den løsning, at den hidtil gældende leje pristalsreguleres efter nettoprisindekset. Det fremgår endvidere, at denne nettoprisindeksring fortsætter, indtil lejeniveauet efter lejeloven eller boligreguleringsloven nås, hvorefter lejereguleringen skal ske efter én af disse love.

Det fremgår ikke af § 27 a, stk. 3 og 4, om udlejer er berettiget til at undlade at foretage pristalsreguleringer i enkelte år eller at foretage mindre reguleringer end den tilladte pristalsregulering, således at det tidspunkt, hvor lejen svarer til den leje, som vil gælde efter lejeloven eller boligreguleringsloven, udskydes.

Dette kan udlejer have en berettiget interesse i, hvis eksempelvis udlejer har en formodning om, at en fuld pristalsregulering – og fastsættelse af en maksimal, lovlig leje i de øvrige lejemål - vil medføre en så høj leje, at lejerne fraflytter til billigere lejemål.

Det bør derfor præciseres, at udlejer er berettiget til at foretage pristalsreguleringer af lejen, som er lavere end den pristalsregulering, der ville følge af en regulering helt efter nettoprisindekset.

Ikke taget højde for forbedringsforhøjelser ved nedsættelse af lejen

Således som lovforslagets § 27 a, stk. 5, 1. pkt., er udformet, kan der principielt ikke ved fastsættelsen af den leje, som der skal ske nedsættelse til, medregnes forbedringstillæg for eventuelle forbedringer.

Det kan dog næppe være intentionen, og lovforslaget bør derfor ændres således at formuleringen bliver således:

...nedsættes lejen til den omkostningsbestemte leje med tillæg af eventuelle forbedringstillæg"

Godkendelse af startleje efter salg

Lovforslagets § 27 a, stk. 5, er udformet således, at lejen for de tidligere almene lejere straks skal nedsættes til den leje, der kan opkræves hos nye lejere i ejendommen, hvis den hidtil gældende leje overstiger denne leje.

Det kan imidlertid være ganske vanskeligt for udlejer af afgøre, hvilken leje der rent faktisk vil kunne beregnes eller fastsættes for nye lejere, da lejelovgivningens regler om lejefastsættelse er overordentlig komplicerede. Hertil kommer at der i nogle ejendomme eventuelt ikke er et klart erfaringsgrundlag omkring driftsudgifter, afkastberegning og hensættelser til vedligeholdelse, hvorfor det kan være vanskeligt for udlejer at beregne den omkostningsbestemte leje.

I sådanne tilfælde kan udlejer naturligvis foretage nedsættelse efter et skøn, men der vil være nogle usikkerheder forbundet hermed.

Det bør efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering derfor overvejes, at indføre en mulighed for, at udlejer – uden at der foreligger en konkret tvist med lejer – har mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet af den leje, som udlejer agter at opkræve for fremtiden. En sådan godkendelsesadgang vil ikke umiddelbart harmonere med huslejenævnens rolle som tvistenævn, men fremgangsmåden kendes dog allerede fra lejelovens og boligreguleringslovens regler om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser.

Omdannede erhvervslejemål og tagboliger

Lovforslagets § 27 a, stk. 6, er udformet således, at udlejer er berettiget til at foretage pristalsregulering af lejen i lejemål beliggende i ejendomme, som er taget i brug efter udgangen af 1991. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at bestemmelsen er udformet således i lyset af den tilsvarende adgang i lejeloven og boligreguleringsloven til pristalsregulering af lejen i ejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991.

Det fremgår imidlertid af lejelovens § 53, stk. 4 og 5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 2 og 3, at der gælder tilsvarende regler om lejeregulering for lejemål beliggende i henholdsvis tidligere erhvervslejemål eller i tagetager/påbyggede etager, idet det dog er andre datoer, der er afgørende for de sidstnævnte lejemål.

Det forekommer ikke rimeligt, at der ikke skal være samme mulighed for pristalsregulering af lejen i tidligere almene lejemål, som måtte være indrettet i tidligere erhvervslejemål eller som måtte være indrettet i tagetager eller påbyggede etager.

Lovforslaget bør derfor ændres, således at § 27 a, stk. 6, kommer til at omfatte alle de lejemålstyper, der er medtaget i lejelovens § 53 og boligreguleringslovens § 15 a, naturligvis med anvendelse af de datoer, som er afgørende efter lejeloven og boligreguleringsloven.

Manglende adgang til lejeregulering efter boligreguleringslovens § 13 a

Det fremgår af lovforslagets § 27 a, stk. 4, 3. pkt., at der ikke kan ske regulering af lejen for de tidligere almene lejere i takt med reguleringen af hensættelserne til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 b. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår så vidt ses, at denne begrænsning alene gælder, indtil lejereguleringen for lejemålet måtte overgå til at ske efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Det er altså så vidt ses intentionen, at denne begrænsning kun skal gælde i en vis periode.

Ejendomsforeningen Danmark vil anbefale, at det bliver præciseret i lovforslagets tekst, at denne begrænsning alene gælder, indtil lejereguleringen for et lejemål sker efter reglerne i boligreguleringsloven. Det vil klargøre loven og afværge, at der opstår unødvendige tvister herom.

Manglende adgang til regulering af depositum

Det fremgår af lovforslagets § 27 a, stk. 8, at det beboerindskud, som tidligere almene lejere har foretaget, konverteres til depositum, men at depositummet fremover ikke kan reguleres efter lejelovens § 34.

Så vidt ses af bemærkningerne til lovforslaget er det ikke intentionen, at denne manglende adgang til regulering af depositum skal være tidsbegrænset, således som den manglende adgang til regulering for stigende vedligeholdelseshensættelser vil være, jf. ovenfor.

Dette er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke rimeligt.

Hvis ikke deposita kan reguleres, vil køberne af ejendommene uafværgeligt løbe ind i større eller mindre tab ved de tidligere almene lejeres fraflytning af deres lejemål, da det oprindeligt indbetalte depositum ikke er blevet reguleret i takt med, at det almindelige prisniveau er steget.

Herudover er der det yderligere problem, at lejelovens § 34 principielt også er afgørende for, om udlejer er berettiget til at regulere depositum, hvis udlejer udfører forbedringer i sin ejendom og varsler forbedringsforhøjelse herfor.

Hvis lovforslagets § 27 a, stk. 8, fastholdes i den nuværende form, vil udlejer også være afskåret fra at forhøje depositum, hvis udlejer udfører forbedringer i lejers lejemål og samtidig forhøjer lejen.

Det er naturligvis uacceptabelt, da forbedringer af lejemålet alt andet lige vil øge risikoen for, at lejer ved fraflytning skal afholde større udgifter til istandsættelse, herunder eventuelt vedrørende misligholdelse af de forbedringer, som er udført i lejemålet. Udlejer bør naturligvis kunne sikre sig imod sådanne problemer ved løbende at foretage regulering af deposita.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre til, at § 27 a, stk. 8, sidste pkt., udgår af lovforslaget.

...

Ejendomsforeningen Danmark har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen


Mogens Dürr

Juridisk konsulent

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K



29. marts 2011
Jour. nr.: 20-01-002-11
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dürr
Telefon+45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger - etablering af dagligvarebutikker

Ejendomsforening Danmark har konstateret, at Socialministeriet har sendt et udkast til lovforslag om etablering af dagligvarebutikker i udkantsområder i tilknytning til ældreboliger i høring blandt interesseorganisationer m.v., uden at Ejendomsforeningen Danmark har fået lovforslaget fremsendt til kommentering.

Da udkastet til lovforslag vedrører forhold, som er af væsentlig interesse for Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer, finder Ejendomsforeningen Danmark det klart utilfredsstillende, at udkastet til lovforslag ikke er sendt i høring hos foreningen.

Ejendomsforeningen Danmark opfordrer derfor Socialministeriet til fremover at være mere opmærksom på, om kommende udkast til nye regler har interesse for Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer.

Bemærkninger til udkastet til lovforslaget

Ejendomsforeningen Danmark har ingen indvendinger imod, at regeringen forsøger at fastholde eller forbedre indkøbsmulighederne for beboere i udkantsområder.

Ejendomsforeningen Danmark finder imidlertid, at det er uacceptabelt, at lovforslaget muliggør, at offentlige myndigheder i udkantsområder kan udleje lokaler til private erhvervsdrivende til en leje, som ligger under markedslejen.

Dette vil indebære en uacceptabel konkurrenceforvridning for de af Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer, som har udlejningsejendomme med erhvervslokaler i de pågældende udkantsområder. De private udlejere er naturligvis nødt til at oppebære en leje, som kan dække de udgifter, som er forbundet med at eje og drive

en udlejningsejendom, og i udkantsområderne har de private udlejere i forvejen vanskeligt ved at få økonomien ved udlejning af erhvervslokaler til at hænge sammen.

Hvis kommunerne får mulighed for at udleje kommunalt ejede lokaler til priser, der ligger under udgiften ved at erhverve og udleje lokalerne, vil det medføre yderligere økonomiske forringelser for de private udlejere. Det må således forventes, at lejere i de pågældende områder vil flytte fra private erhvervslejemål til offentligt ejede erhvervslejemål, idet de offentlige udlejere vil kunne tilbyde lejemålene til lejerne for en urealistisk lav leje.

Ejendomsforeningen Danmark har for så vidt ikke indvendinger imod, at offentlige myndigheder kan foretage udlejning af lokaler til private erhvervsdrivende, men det må naturligvis være en forudsætning for en sådan udlejning, at udlejningsaktiviteten holdes adskilt fra de offentlige myndigheders økonomi i øvrigt, samt at udlejningen sker på almindelige markedsmæssige vilkår.

Hvis Socialministeriet finder, at der skal ydes offentlig støtte til bevaring af indkøbsmuligheder m.v. i udkantsområder, må støtten ydes på en anden måde, således at det ikke indebærer konkurrenceforvriddning i forhold til private erhvervsdrivende. Dette kunne f.eks. ske ved, at den offentlige støtte følger lejeren og ikke lejemålet.

På baggrund heraf opfordrer Ejendomsforeningen Danmark Socialministeriet til at undlade at fremsætte lovforslaget i Folketinget.

Med venlig hilsen


Torben Christensen
Administrerende direktør

Til: p-alm bolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Niels Larsen (NIL@finansraadet.dk)
Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.
Sendt: 16-03-2011 11:04:55

Til Socialministeriet,

Finansrådet takker for det fremsendte udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger (salg af almene boliger), og for muligheden for at fremsætte kommentarer til denne.

Finansrådet har ingen bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen

Niels Larsen

Dir. kt. 3377 1077
nr. 12 1015 1010 6

Finansrådet

Økonomisektoren

A. 16 19 10
16 101 19

E-mail: GUS@finansraadet.dk
Tlf.: 33 30 21 11

www.finansraadet.dk



Foreningen af Statsautoriserede Revisorer

Kronprinsessegade 8, 1306 København K. Telefon 33 93 91 91
Telefax nr. 33 11 09 13 e-mail: fsr@fsr.dk Internet: www.fsr.dk

Socialministeriet
Almene boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

E-mail: P-almbolig@sm.dk

15. januar 2011

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger) FSR H018-11 og (Salg af almene boliger) FSR H019-11.

Foreningen af Statsautoriserede Revisor har med Socialministeriets E-mails af 4. marts 2011 modtaget ovennævnte forslag til lov om ændring af lov om almene boliger vedrørende henholdsvis etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger og salg af almene boliger i høring med anmodning om foreningens bemærkninger.

FSR's Udvalg for revision af offentlig virksomhed har gennemgået lovforslaget med henblik på kommentering af revisions- og regnskabsmæssige og øvrige relevante problemstillinger.

FSR har ingen bemærkninger til forlaget.

---oo0oo---

Med venlig hilsen

Lynge Skovgaard
Formand for Udvalget for
revision af offentlig virksomhed

Liselotte Bang
Fagkonsulent
Fagligt Center, FSR

Socialministeriet
Almene boliger
J.nr. 2010-261
lni

21. marts 2011

**Notat
om
Høringssvar fra Foreningen af Statsautoriserede Revisorer**

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer har d.d. telefonisk oplyst, at den ikke har bemærkninger til forslaget vedr. etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger.

Den 21. marts 2011-03-24/LN

*fra Foreningen til frem skaffelse
af boliger for ældre og enslydende*

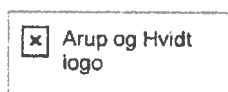
Eva Berthram

Fra: Vibeke Lahrman [vl@aruphvidt.dk]
Sendt: 8. marts 2011 12:53
Til: Eva Berthram
Cc: Per Larsen
Emne: VS: Høring - udkast til lovforslag om salg

Kære Eva Berthram

Kirsten Kristensen melder tilbage, at hun ikke ønsker at kommentere på tilsendte udkast til lovforslag. Grunden er, at vi alene ved noget om plejeboliger.

Med venlig hilsen/best
regards
Hvidt & Partnere



Telefon 33 13 85 80
 Telefax 33 13 31 15
 Direkte 33 67 67 22

Vibeke Lahrman
 Advokatsekretær

Nørre Voldgade 88
 1358 København K

www.aruphvidt.dk

Fra: Per Larsen [mailto:pel@sm.dk]
Sendt: 4. marts 2011 16:56
Til: Per Larsen
Emne: Høring - udkast til lovforslag om salg

Til høringsparterne

Vedhæftet sendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger) til ekstern høring, jf. vedhæftede høringsbrev og høringsliste.

Med venlig hilsen

Eva Berthram
 Specialkonsulent

SOCIALMINISTERIET
 Boligpolitik og boligøkonomi
 Almene boliger
 Holmens Kanal 22
 1060 København K
 Tlf. 33 92 98 50
 E-mail: ebn@sm.dk

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Høringssvar til udkast af 4. marts 2011 til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Århus, den 21. marts 2011

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget § 1, nr. 3:

Den foreslåede § 27 a til lov om almene boliger m.v. vil indsætte bestemmelser, der alene vedrører lejeboliger omfattet af lejeloven og boligreguleringsloven, i lov om almene boliger, der i øvrigt ikke indeholder regulering af private lejemål. Det foreslås derfor – i hvert fald af praktiske årsager – at på relevante steder at indsætte henvisninger til § 27 a i såvel lejeloven som boligreguleringsloven for at undgå risikoen for, at bestemmelsen overses af parter i lejeaftaler og af huslejenævnene, eller alternativt at flytte indholdet af § 27 a til lejeloven og boligreguleringsloven.

I § 27 a, stk.1, kunne det med fordel præciseres, nøjagtigt fra hvilket tidspunkt (formentlig den aftalte overtagelsesdag, dog tidligst tidspunktet for indgåelse af bindende købsaftale) de berørte lejere overgår fra at være omfattet af den almene lovgivning til at være reguleret efter den private lejelovgivning.

Der bør i stk. 6 præciseres, om lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, er omfattet af lejelovens § 53, stk. 3, hhv. boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, uden at der er indgået udtrykkelig aftale om fravigelse af lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens almindelige lejefastsættelsesregler.

Bestemmelsen i stk. 7 forekommer at være overflødig, såfremt det er meningen, at lejemålene skal overgå til lejefastsættelse af den private lejelovgivning med virkning fra ejerskiftet, da den private lejelovgivning ikke indeholder regler, der tager hensyn til, om optagne lån er udamortiserede.

Stk. 11 i den foreslåede § 27 a frister til en modsætningslutning, således at nævnene udelukkende har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lejefastsættelse og –regulering. Dette kan næppe være hensigten, og tvivlen kan imødegås ved i stedet at indføre indholdet af § 27 a i den private lejelovgivning.

Med venlig hilsen

Hans Henrik Edlund

formand

Socialministeriet

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

HK HANDEL har modtaget ovenstående udkast til forslag til lov i høring, og takker for muligheden for at afgive bemærkninger.

Indledningsvis skal HK HANDEL udtrykke forståelse for, at man med lovforslaget, søger at forbedre udsatte gruppers adgang til indkøbsmuligheder af høj kvalitet i yderområderne. Dog stiller HK HANDEL sig tvivlende om det potentielle salg er tilstrækkelig for at erhvervsdrivende – på trods af det offentlige støtte – vil benytte sig af tilbuddet.

Mens HK HANDEL anerkender regeringens fokus på disse gruppers indkøbsmuligheder, er det nærliggende, at påpege regeringens manglende ambitioner og strategi på detailhandelsområdet til gavn for samfundet og alle befolkningsgrupper.

Det er netop "butiksdøden" i udkants- og yderområderne, som må formodes er skyld i regeringens forslag.

HK HANDEL har ved flere lejligheder – herunder i høringssvar til Lov om detailsalg fra butikker (lukkeloven), og i høringssvaret til lov om ændring af lov om planlægning (planloven), samt lov om næring – påpeget den uheldsmæssige udvikling dansk detailhandel gennemgår. Denne udvikling er blevet forstærket med regeringens liberaliseringer på ovennævnte lovforslag.

Dette lovforslag er også et udtryk for et dybereliggende problem, som burde løses gennem anden lovgivning, frem for i lov om almene boliger m.v.

EU Kommissionen har i "detailhandelsanalyse om en bedre og mere effektiv detailsektor" fra 2010 påpeget, at der bliver færre butikker i yderområderne. Det går nemlig især ud over de ældre og de svage borgere. EU-kommissionen peger særligt på, at medlemslandene må erkende, at der er behov for at regulere rammerne for detailhandlen. I den forbindelse er det værd at bemærke at Danmark allerede er det EU-land, som har den største koncentration af store butikker frem for små butikker. Det betyder, at danskere, som bor i yderområderne er nogle af de EU-borgere, der har længst til en butik. Det er denne udvikling, som regeringen altså vil understøtte yderligere med ændringerne i planloven, som i øjeblikket er under behandling i Folketinget, og som man har forstærket i gennemførelsen af "lukkeloven".

Mens dette lovforslag vil adresserer et problem for en lille gruppe mennesker i yderområderne, mener HK HANDEL, at der er tale om en lappeløsning, og er udtryk for et problem, som bedst søges løst i samarbejde med regeringens egen nedsat Detailhandelsforum.

HK HANDEL undrer sig over, at dette forslag ikke har været drøftet i Detailhandelsforummet, og HK HANDEL opfordrer, derfor, at man afventer Detailhandelsforummets anbefalinger.

HK HANDEL mener det havde været langt mere visionært, hvis regeringen havde overvejet og analyseret mulighederne for at understøtte et bredt, blomstrende og fintmasket handelsliv, fx med mange små specialvarebutikker, kvalitetsvarer og markeder, som understøtter lokal- og yderområderne.

Uagtet ovenstående, har HK HANDEL følgende kommentarer til lovforslaget.

Kommunalbestyrelsers og regionsrådenes mulighed for at etablere mindre dagligvarebutikker i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap skal naturligvis ikke påvirke eksisterende mindre butikkers konkurrenceforhold negativt. Derfor bør der 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.

HK HANDEL anbefaler desuden, at det er et krav fra kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, at virksomheden som ønsker at drive dagligvareforretning, har overenskomst. Dette er særligt relevant i tilfælde hvor offentlig støtte gives til at drive virksomhed.

Med venlig hilsen



Jørgen Hoppe
Formand, HK HANDEL

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Hans Henrik Edlund [hhe@asb.dk]
Emne: Vedrørende høring om lovforslag om etablering af dagligvarebutikker i relation til ældreboliger
Sendt: 04-03-2011 13:49:33

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen har ingen kommentarer til det udsendte udkast til lovforslag.

Med venlig hilsen

Hans Henrik Edlund

Professor, lic.jur., ph.d.-skoleleder
Formand for Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

Erhvervsjuridisk Institut

Handelshøjskolen, Aarhus Universitet
Hermødsvej 22
8230 Åbyhøj

T: 8948 6312

M: hhe@asb.dk

W: <http://pure.au.dk/portal/da/hhe@asb.dk>

asb_dk

--

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and privileged material.

Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited.

If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Høringssvar – Forslag til lov om ændring af
lov om almene boliger m.v.
Marts 2011

Islands Brygge 26
Postbox 1990
2300 København S
tlf. 33 93 20 00
fax 33 32 01 74
hvr@hvr.dk
hvr.dk

**Høringssvar i f.m. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)**

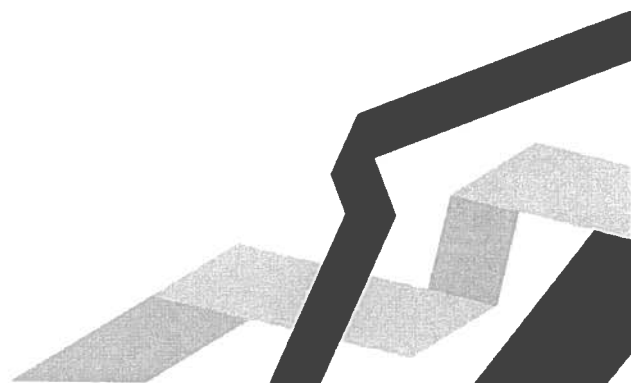
Håndværksrådet har i samarbejde med Bager- og Konditormestre i Danmark følgende bemærkninger:

Lovforslaget vil i sin nuværende form – som følge af adgangen til butikslokaler til en leje under den almindelige markedsleje – have en konkurrenceforvridende effekt til ulempe for de i forvejen trængte små lokal- og specialbutikker som fx bagere. De i yderområderne eksisterende butikker, der er etableret på forretningsmæssige vilkår og betaler almindelig markedsleje, vil med lovforslaget få konkurrence fra offentligt drevne og offentligt subsidierede butikker.

Dette anser Håndværksrådet for at være meget uhensigtsmæssigt, da de offentlige butikker må anses for at blive etableret med et større udvalg af varer end specialbutikkerne og på mere fordelagtige driftsvilkår, hvilket vil gøre de små specialbutikker i yderområderne endnu mere udsatte, end de er i forvejen.

Håndværksrådet vil derfor gerne foreslå, at man i stedet overvejer 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. Dette vil både fastholde en rimelig konkurrencesituation og forbedre indkøbs- samt valgmuligheder for de ældre og handicappede beboere, der i yderområder har svært ved at få dækket deres samlede dagligvarebehov.

Håndværksrådet, den 22. marts 2011



p-almbolig@sm.dk.

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

KL har den 4. marts 2011 modtaget høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger).

KLs sekretariat har i den anledning følgende bemærkninger:

KLs sekretariat ser umiddelbart positivt på lovforslagets mulighed for forskellige bo- og ejerformer i almene boligområder, selvom virkemidlet isoleret set skønnes at få begrænset effekt. Dette bekræftes af de forventede salgstal, der fremgår af lovforslaget.

KLs sekretariat finder det positivt, at der i lovforslaget er fundet løsninger på at dække af i forhold til den risiko for tab, der ellers kunne hæmme den kommunale interesse for at træffe de nødvendige bypolitiske beslutninger om salg.

Endelig finder KLs sekretariat det positivt, at det ved salg bliver muligt at anvende overskuddet til finansiering af en helhedsplan.

KL

Den 24. marts 2011

Jnr 10.02.00 G01
Sagsid 000228677

Ref AKP
akp@kl.dk
Dir 3370

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/1

Med venlig hilsen

Anni Kær Pedersen

P-almbolig@sm.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

KL har den 3. marts 2011 modtaget høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger).

KLs sekretariat er generelt positiv over for grundtanken i det fremsattes lovforslag om, at forbedre betingelserne for at fastholde og tiltrække beboere i yderområderne. Vi kan således støtte det konkrete forslag om, at der i det almene boligbyggeri kan skabes forbedrede rammevilkår for mindre dagligvarebutikker i tilknytning til boliger for ældre og personer med handicap.

Den 24. marts 2011

Jnr 10.02.00 G01
Sagsid 000228678

Ref AKP
akp@kl.dk
Dir 3370

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/1

Med venlig hilsen

Anni Kær Pedersen

Københavns Byret



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv 25
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09
administration.kbh@domstol.dk
J. nr. 9099.2011.17

Dato 16. marts 2011

Ved en e-mail af 7. marts 2011 har Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at forslaget ikke giver byretterne anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til j.nr. 2010-261.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

23. marts 2011

Socialministeriet, Departementet,
Holmens Kanal 22,
1060 København K

E-mail: p-almbolig@sm.dk

J.nr. 2010-306

**Høringsvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Salg af almene boliger)**

På Lejernes LO's og Danmarks Lejerforeningers vegne fremsender vi hermed nedenstående kommentarer til ovennævnte høringsudkast.

Høringsudkastet er en delvis udmøntning af boligaftalen af 8. november 2010 mellem Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. I lighed med de tidligere aftaler af denne art, er der tale om lovgivning, der gennemføres af et snævert flertal i folketinget.

Lejerorganisationerne bemærker, at Det radikale Venstre på det boligpolitiske område som ved aftalen om styringsreformen for den almene sektor nu har valgt at slutte op om en borgerlig boligpolitik, trods det forhold, at man peger på S og SF som regeringsgrundlag efter det nært forestående valg. Det radikale Venstres har på denne måde låst for at reformere boligpolitikken på det almene udlejningsområde.

Salg af almene boliger

Et element i lovforslaget er at gøre forsøgsordningen vedrørende salg af almene boliger til lejerne permanent. Forsøgsordningen, der var en udmøntning af regeringens værdipolitik, blev vedtaget d. 4. juni 2004 af et snævert flertal i folketinget (V, K og DF). Formålet var at gøre det muligt for flest mulige at blive ejere, uanset at man hermed svækkede den almene udlejningssektor.

Senere gennemførte V, K og DF d. 12. juni 2008 en lovændring og indførte sideløbende den såkaldte permanente salgsordning. Denne gjorde det muligt for boligorganisationer og kommuner i fælleskab at gennemføre salg af almene boliger til ejerboliger som led i helhedsplaner for udsatte boligområder.

Lejerorganisationerne er imod salg af almene boliger, uanset det sker som led i løsning af boligsociale problemer eller som en generel mulighed. Lejerorganisationerne deler Regeringens ønske om at blande befolkningssammensætningen i de forskellige boligformer, men de foreslåede midler rammer helt forkert.

Hvis Regeringen virkelig ønskede at fremme en blanding af befolkningen på tværs af indkomst- og socialgrupper, så burde man sidestille de økonomiske og boligsociale vilkår i de forskellige boligformer. Når de mere velstillede vælger ejerbolig, er det ikke på grund af en lang ventetid til almene boliger, men fordi skattelovgivningen og kreditlovgivningen giver ejerboligvalget betydelige særfordele. Denne økonomiske favorisering af de bedrestillede i boligvalget er et bevidst valg fra Regeringens side, idet flere af dens ministre åbent har meddelt, at grunden er et ideologisk ønske om at fremme ejerboligvalget.

Også andre dele af Regeringens boligpolitik fører i den forkerte retning:

- Når Regeringen har afvist at indføre en boligsocial forpligtelse i den private udlejningssektor, fører det til en øget boligsocial opsplitning af befolkningen.
- Når Regeringen har afvist at gribe ind over den fordobling af huslejen, der følger af den omfattende modernisering af de privat udlejningslejligheder ved genudlejning, fører det til en øget boligsocial opsplitning af befolkningen.
- Når Regeringen afviser at sikre, at andelsboligerne ikke stiger voldsomt i pris på grund af omsiggribende valuarvurderinger, fører det til en øget boligsocial opsplitning af befolkningen.

I denne situation gør Regeringens aktuelle lovforslag kun ondt værre. Salg af almene boliger er uforsvarligt, når der mangler betalelige boliger til lavindkomsterne.

Fire skræmmende scenarier

Regeringens forslag vil åbne for følgende scenarier, som alle vil have ødelæggende boligsociale og beboerdemokratiske konsekvenser

Scenarie 1

På et afdelingsmøde i en såkaldt udsat afdeling vedtager et almindeligt flertal af de 25 fremmødte lejere ud af afdelingens 100 lejere, at anmode boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om at træffe en beslutning om salg af blok 8 i afdelingen til en af lejerne i blok 8 etableret andelsboligforening. Anmodningen til kommunen behøver ikke at komme fra en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde, men kan også komme fra enkeltlejere.

Kommunalbestyrelsen og Boligorganisationen er positive, og træffer herefter beslutning herom. Beslutningen gennemføres som almindeligt salg.

Afdelingen skal ikke godkende beslutningen, da den ikke har formel indflydelse på beslutningen.

Herefter vedtager de 10 lejere i blok 8 med 51 % opbakning i den af dem stiftede andelsboligforening, at købe blok 8.

Prisen sættes til 30 % under markedsprisen for tilsvarende bolig som ejerlejlighed. Markedsprisen er den pris, en privat investor vil give for ejendommen, hvis den sælges til en privat investor som udlejningsejendom. Prisen beregnes som den tilbagediskonterede værdi af den omkostningsbestemte leje. Hermed ligger prisen erfaringsmæssigt 25 – 35 % under prisen som ejerlejlighedsprisen, som fx er sat til 1.6 mio. kr.. Det skyldes beregningsgrundlaget for andelsboligkøbet, at der ved senere individuelt salg gælder maksimalpris for andelsboligen, at

andelshaverne hæfter solidarisk, og at andelen har ringere finansieringsmuligheder end en ejerlejlighed.

Andelshaverne kan dermed købe andelsboligen for 1,2 mio. kr.

Andelshaverne i blok 8 har nu købt sig fri af kommunens boligsociale anvisningsret, de er ikke underkastet beboermaksimum, de har ret til at lade lejligheden gå i arv eller måske videreformidle lejligheden til deres børn eller gode venner, de skal ikke betale ejendomsværdiskat og de kan, om tiderne vil det, blive vindere i det boligøkonomiske lotteri om kapitalgevinster, som også andelsboligerne er blevet en del af.

Lejerorganisationer frygter, at en række mindre boligorganisationer vil give efter for de bedrestillede pres, og benytte denne mulighed for frasalg af enkelte dele af afdelingen med henblik på en successiv overgang til en mere favorabel ejerform.

De lejere, der ikke bliver medlem af andelsboligforeningen, overgår til lejevilkår delvist på vilkår efter den private lejelovgivning. Bliver et køleskab nedslidt, kan det for eksempel føre til, at andelsboligforeningen skriver rundt til medlemmerne efter et slidt, men brugeligt køleskab, som kan installeres hos lejeren.

Senarie 2

På et afdelingsmøde vedtager et almindeligt flertal af de 20 fremmødte lejere ud af afdelingens 40 lejere, at anmode kommunalbestyrelsen om at træffe en beslutning om at åbne for salg af lejelejlighederne i afdelingen til ejerlejligheder.

Kommunalbestyrelsen er lydhør, og træffer herefter beslutning herom. Beslutningen godkendes af Socialministeren. Afdelingen godkender efterfølgende beslutningen ved en urafstemning, hvor 80 % af lejerne stemmer for. Umiddelbart ser det for lejerne ikke ud til, at beslutningen belaster lejerne. Boligorganisationen siger fra, men beslutningen gennemføres som uafhængigt salg.

En ejendomsmægler vurderer, at lejlighederne skal koste 1,6 mio. kr. stykket. I forbindelse med finansieringen beregnes et 30-årigt rente og afdragsfrit lån, som betales af det provenu, boligorganisationen/afdelingen opnår ved salg.

De ressourcestærke beboere har nu købt sig fri af kommunens boligsociale anvisning og reglerne om beboere maksimum. Erfaringerne viser, at det bliver de bedste boliger i denne del af den almene sektor, der sælges fra.

Lejerorganisationer kan ikke tilslutte sig en sådan asocial boligpolitik, hvor de bedrestillede kan købe sig ud af problemerne i den almene boligsektor.

For de resterende lejere opstår der en række problemer, som mange i første omgang ikke er opmærksomme på. For ejerne i bebyggelsen er ikke i samme grad som lejerne tvunget til at følge husordens bestemmelser om støj, om hundehold, og om fremleje af lejligheden. Det er nærmest umuligt at sikre, at ejerne eller lejerne i de efterfølgende ofte udlejede ejerlejligheder efterlever husorden. Ligeledes er ejerne undtaget de følgevirkninger, der er for lejerne, hvis der er tale om truende adfærd eller overskridelse af reglerne om beboermaksimum.

Senarie 3

Boligorganisationen og kommunen beslutter på grund af udlejningsvanskeligheder på trods af massiv protest fra lejerne i afdelingen at sælge alle de 60 lejligheder (heraf 15 tomme) i afdeling 544 til en privat investor, f.eks. Barfoed Ejendomme. De 45 lejere kan ikke på grund af manglende privatøkonomisk formåen få tilstrækkelig tilslutning til køb gennem stiftelse af en andelsboligforening.

Lejerne i den almene afdeling løftes nu over på den private lejelovgivning. Lejlighedernes leje følger nu nettoprisindekset, da førlejen ligger over lejen efter boligreguleringsloven.

Lejerne mister deres beboerdemokratiske rettigheder, og de kan ikke længere selv beslutte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen eller i de enkelte lejemål.

Hvis det er en ældre almen ejendom moderniserer Barfoed lejlighederne ved genudlejning, hvis det er en nyere ejendom, ibrugtaget efter 1991, sættes lejen fri ved genudlejning. Ejendommen glider ud af den boligsociale anvisning. Lejlighederne vil blive udlejet ny istandsat med klausul om ny istandsættelse ved fraflytning. Hermed bliver lejerne forpligtet til at betale en væsentlig større fraflytningsregning, end hvis boligen var udlejet efter de almene regler..

Lejerorganisationer kan ikke støtte denne forringelse af lejernes vilkår.

Scenarie 4

Samme som senarie 3, dog med den variation, at salget af afdelingens kommer efter eller i forbindelse med en konflikt med boligorganisationens administration, utilfredshed med boligorganisationens brug af ”overtrumfnings-paragraffen” eller kommunens brug af den boligsociale anvisning.

En alternativ beboerdemokratisk politik, der åbner for, at afdelingen kunne skifte administration, at afdelingen bevarer sin selvstændighed, eller at afdelingen kunne få indflydelse på kommunernes anvisningsret har Regeringen desværre afvist. Det fremgik af Regeringens afvisning af de ændringsforslag, som lejerorganisationerne fremlagde i forbindelse med udvalgsarbejdet i 2009 om ændringen af styreformerne i den almene udlejningssektor.

Helhedsplaner

I de senere års ændringer i lovgivningen for det almene byggeri, er begrebet ”helhedsplan” fået en større og større betydning. Det er ofte et kriterium for udførelse af en foranstaltning, at det sker som led i en helhedsplan, se f.eks. dette lovforslags nummer 4.

Der er imidlertid intetsteds i lov om almene boliger nogen definition på begrebet helhedsplan. Dette er en mangel, der bør rettes op på ved førstkommende revision af loven.

Ændringsforslag til enkelte bestemmelser

Lejerorganisationerne stiller følgende ændringsforslag til en række af de foreslåede bestemmelser

<u>Hvor</u>	<u>Ændringsforslag</u>	<u>Begrundelse</u>
Til § 1, nr. 3		
Almenboliglovens § 27 A, stk. 1.	Ændres således: ”...er omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene” ændres til ”...er omfattet af lov om	Forslaget skal gælde uanset om boligerne er beliggende i kommuner med huslejeregulering eller uregulerede kommuner Huslejeafastsættelsen i den almene boligsektor er omkostningsbestemt ligesom huslejeafastsættelsen efter boligreguleringsloven. Det er derfor mest logisk, at

midlertidig regulering af boligforholdene".

Der tilføjes: "*Det samme er lejeforholdet for de lejere, der efterfølgende flytter ind i de pågældende boliger.*"

husleje fastsættelsen i de solgte almene boliger harmoniseres med husleje fastsættelsen i de private omkostningsbestemte boliger.

I en ureguleret kommune, hvor lejen fastsættes efter lejelovens regler, vil det være meget svært at finde sammenlignelige lejemål, der kan danne basis for husleje forhøjelser eller huslejenedsættelser. Det vil derfor blive meget svært for lejerner at få korrigeret en eventuel misforholdsleje, der f.eks. er opstået ved genudlejning.

Omvendt kan det også blive meget vanskeligt for en udlejer at få dækket sine omkostninger, hvis der ikke er adgang til at forhøje lejen ved stigende omkostninger.

Forslaget til Almenboliglovens § 28 nr. 8

Ændres således, at depositum maksimalt kan udgøre et beløb svarende til 3 måneders leje på afhændelsestidspunktet. Et eventuelt overskydende beløb udbetales til lejeren

Det vil være u hensigtsmæssigt at lov om leje § 34 bebyrdes med endnu en særregel, som man tilmed skal slå op i en anden lov for at finde.

Forslaget til Almenboliglovens § 28, nr. 9

Ændres således at der sættes punktum efter "*boligforholdene*"

I ministeriets forslag står der ikke noget om, hvad der skal ske med henlæggelserne, hvis boligerne er beliggende i en ureguleret kommune.

Denne uklarhed fjernes, hvis man følger vort ændringsforslag til § 27 A, stk. 1

Til § 1, nr. 4

Forslaget til Almenboliglovens § 28, stk 5

Første punktum ændres til: "*Stk 5. Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter § 75 a.*"

Normalt skal et nettoprovenu ved salg anvendes til tilbagebetaling af offentlige lån og kompensation til Landsbyggefonden. Ministeriets forslag muliggør, at et nettoprovenu ved salg af boligerne bliver overført til boligorganisationens dispositionsfond. Derefter forudsættes nettoprovenuet anvendt til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan for det udsatte boligområde, hvor de solgte boliger er beliggende.

Dette kan være velbegrunder i de tilfælde, hvor kommunen, boligorganisationen og de berørte lejere er enige om at der skal ske salg, jf. § 75 a.

Ved salg efter § 75 b, hvor salget sker mod boligorganisationens ønske, bør der derimod *ikke* dispenseres fra kravet om tilbagebetaling af offentlige lån mm.

Det giver ingen mening, at en boligorganisation skal administrere nogle midler, der skal anvendes til aktiviteter i en helhedsplan, hvis boligorganisationen i øvrigt er i mod helhedsplanen og derfor ikke ønsker at medvirke til salget af boligerne.

Til § 1, nr. 8

Forslaget til
Almenbolig-
lovens § 75 a,
stk. 1

I bestemmelsen
indsættes et nyt
punktum efter "*salg af
ledige boliger.*":

*"Ansøgningen
bortfalder, såfremt den
er modtaget i
Socialministeriet
senere end 4 uger efter
det afdelingsmøde,
hvor salget er
godkendt. Ansøgningen
bortfalder ligeledes,
hvis den ikke er
godkendt af
Socialministeriet senest
12 uger efter det
afdelingsmøde, hvor
salget er godkendt."*

Ændringsforslaget skal sikre, at der sker en hurtig gennemførelse af salgsprojektet. De lejere, der stemmer ja til salget har en interesse i, at de også får glæde af projektet. Og alle lejere har en interesse i, at et eventuelt salg gennemføres så hurtigt som muligt, så deres fremtidige boligsituation bliver afklaret.

Det må forhindres, at en kommune og en boligorganisation laver "skuffeprojekter", som først kommer til udførelse flere år efter godkendelse af salget på et afdelingsmøde. På dette tidspunkt er der flyttet nye lejere ind, som ikke har haft mulighed for at stemme om projektet.

På lignende vis må det forhindres, at salgsprojekter bliver uaktuelle på grund af langsommelig sagsbehandlingen i ministeriet.

Forslaget til
Almenbolig-
lovens § 75 a,
stk. 2

I bestemmelsen
indsættes et nyt
punktum efter
"*omfattet af salg.*":

*"Boligorganisationen
skal dokumentere, at
afdelingsmødet har
godkendt salget."*

Ændringsforslaget skal sikre, at der ikke indsendes ansøgninger, som ikke er godkendt af beboerne på et afdelingsmøde.

Forslaget til
Almenbolig-
lovens § 75 b

§ 75 b slettes, og alle
henvisninger til denne
bestemmelse i
lovforslaget fjernes.

Som nævnt i vore generelle bemærkninger er Danmarks Lejerforeninger imod salg af almene boliger. Dette gælder især i de tilfælde, hvor der ikke er enighed mellem kommunen, boligorganisationen og lejerne.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg

Jesper Larsen

p.v.a

Bodil Kjærum

Formand

DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

p.v.a.

Helene Toxværd

Formand

LEJERNES LANDSORGANISATION

Reventlovsgade 14, 4., 1651 København V

Høring over forslag til etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger mv.

(journal 2010-261)

Nærbutikkernes Landsforening, NBL, har den 4. marts modtaget ovenstående i høring og siger tak for muligheden for at blive hørt.

Som NBL ser det er det altid positivt at man vil forsøge at etablere flere dagligvarebutikker i yderområderne. NBL vil altid bakke op omkring den slags initiativer, det er et godt forslag, men NBL er alligevel betænkelig herved.

Vores betænkning kommer i den sammenhæng, at man kan ganske enkelt ikke leve af en sådan butik, ikke med de kriterier der er omkring sortiment, 50 % af sortiment skal være dagligvarer som eksempel føde- og drikkevarer, rengøringsmidler o.s.v.

Som det er i dag med supermarkeder, lavprisvarehuse og butikcentre, kan en sådan butik ikke oppebære en løn til en person, slet ikke hvor mere end 50 % af varesortiment skal ligge på dagligvarer. En borger fra et ældrecenter, et bofællesskab eller lign. foretager som regel ikke den slags indkøb. Deres indkøb i en sådan butik vil være det forbrug, som betragtes som varer til at forsøde tilværelsen med, varer som tobak, aviser, alkohol, varer med en relativ lav avance, dertil kommer slik og andre søde sager.

Vil man etablere den slags butikker, må man i første omgang se på de eksisterende, om der kunne være en mulighed her, kunne en eksisterende butik måske have en fordel i at flytte fra hovedgaden til et center med ældreboliger? det er svært at sige om det kan lade sig gøre og i den sammenhæng har vi igen sortiment.

Ud fra dette kunne man se det som et godt forslag, men ikke som en nyetablering i en by, hvor der er eksisterende butikker.

Man kunne i stedet, give et tilskud til eksisterende butikker i yderområderne, for at have en ældreservice, en service hvor man tager kontakt en til to gange ugentlig til centrene og derefter evt. leverer varerne til de som ikke selv kan afhente i butikken.

Det undrer NBL at man ikke har sendt dette til drøftelse i det nedsatte udvalg Detailhandelsforum, det blev netop nedsat for at se på den slags forslag. Så NBL's forslag er at man udsætter datoen og lader udvalget komme med en analyse på høringen.

NBL er altid positive over forslag der kan styrke vores branche.

Med venlig hilsen



hn@nbl-landsforening.dk

Hanne Nielsen
Landsformand
Nærbutikkernes Landsforening
Rønbjergvej 78
9681 Ranum
telf.: (+45) 75 42 45 77 - Fax.: (+45) 98 66 45 77

www.nbl-landsforening.dk

Fra: Tina Oreskov [mailto:TOR@realkreditforeningen.dk]
Sendt: 23. marts 2011 14:02
Til: Per Larsen
Cc: Gunna Kunckel
Emne: Lovforslag om salg af almene boliger

Kære Per Larsen

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har her til formiddag afgivet fælles høringssvar til lovudkastet vedrørende salg af almene boliger. Vi er imidlertid efterfølgende blevet opmærksomme på behovet for to mindre præciseringer af vores høringssvar.

Nedenfor har jeg gengivet det relevante sted i vores høringssvar (p. 3) og indsat (fremhævet) vores præciseringer. Vi håber, I vil tage vores præciseringer med i betragtning, selvom høringsfristen er udløbet.

"En lejer, der har købt sin bolig eller en anden (ledig) bolig i den pågældende afdeling kan i princippet blive boende i mange år, hvor det rente- og afdragsfrie lån forbliver indestående. I løbet af en sådan årrække vil der typisk opstå behov for renovering/forbedring af boligen, og der vil evt. kunne være behov for, at det rente- og afdragsfrie lån rykker for nye realkreditlån, herunder også lån til finansiering af lejlighedens andel af fælles forbedrings-, vedligeholdelses- eller renoveringsudgifter på den samlede ejendom.

Vi foreslår derfor

- at det præciseres i lovforslaget, at det rente- og afdragsfrie lån skal have prioritet efter realkreditlånene, og at der åbnes mulighed for, at det kan rykke for senere realkreditlån i forbindelse med forbedrings-, vedligeholdelses- eller renoveringsudgifter på lejligheden."*

Med venlig hilsen

Tina Oreskov
tor@realkreditforeningen.dk
Direkte 3370 1114

Realkreditforeningen

Finanssektoren 110
Malmegaard
1256 København K

24-03-2011

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt til p-almbolig@sm.dk

22. marts 2011

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har fået ovennævnte lovudkast til høring og har følgende bemærkninger til det:

Ad lejefastsættelse efter delvist salg

Lovudkastet lægger op til en lempelse af den gældende godkendelsespraksis for salg til tredjemand. I den forbindelse fastsættes i § 27a, hvilke regler lejefastsættelsen skal ske efter for de boliger, der resterer i en afdeling efter helt eller delvist salg af afdelingen. Det foreslås således, at lejelovgivningen for private udlejningsboliger skal være gældende ved salg til en privat erhverver eller til en andelsboligforening. Samtidig foreslås en overgangsbestemmelse for de almene beboere, der bliver boende som lejere. For dem opretholdes den gældende balanceleje, hvis den er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler, idet den dog reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset, indtil den svarer til lejen efter lejeloven, henholdsvis boligreguleringsloven og lejelovens §§ 50-52. Er balancelejen derimod højere, nedsættes den til lejen efter de nævnte bestemmelser

Journalnr. 115/79
Dok. nr. 279748-v1

Vi har ikke bemærkninger til disse overordnede principper, men til enkelte delelementer:

Det fremgår af § 27, stk. 4, at *"Udlejer kan ikke kræve forhøjelse af lejen som følge af forøgelsen af de beløb, der efter samme lovs § 18 b skal bindes i Grundejernes Investeringsfond"*.

- Denne bestemmelse er efter vores mening en overflødig vanskeliggørelse af praksis.

Af § 27, stk. 7 fremgår det, at hvis der i den leje, som er gældende på afhændelsestidspunktet, indgår ydelser på lån, der ikke er medgået til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum for afdelingen, så skal lejen ikke nedsættes, når disse lån er udamortiseret. Det kan vi tilslutte os, men

- det bør præciseres i lovteksten, at lejen heller ikke skal nedsættes ved udamortisering af lån ydet til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum.

Det præciseres i § 27, stk. 10, at det vedligeholdelsesreglement mv, som gælder på afhændelsestidspunktet, fortsat gælder for de pågældende lejeforhold efter afhændelsen.

- Vi forudsætter, at disse regler alene gælder, indtil der kommer nye lejere. Det bør præciseres i § 27, stk. 10.

Som det fremgår af lovudkastet, er der hverken i lovgivningen eller i retspraksis taget stilling til, hvilke regler for lejefastsættelse der skal gælde for beboere i almene boligafdelinger ved helt eller delvist salg af afdelinger. Det sker med dette lovforslag i relation til salg af almene boliger, men der er samme problemstilling, hvis en afdelings ejendom på anden måde "udgår" af den almene sektor, herunder hvis den bliver overtaget på tvangsauktion.

- Vi vil derfor foreslå, at lovudkastets regler om lejefastsættelse efter helt eller delvist salg også kommer til at gælde ved anden overdragelse, herunder ved overtagelse af en almen boligafdeling på tvangsauktion.

Salgsbestemmelser

Realkreditinstitutterne har noteret sig princippet om, at boligorganisationen i sidste ende skal bære et evt. tab ved salg af en afdelings boliger, hvis boligorganisationen har truffet beslutningen sammen med kommunalbestyrelsen, jf. udkastets § 75 a, stk. 1, eller uafhængigt af kommunalbestyrelsen, jf. § 75 b, stk. 2.

Af bemærkningerne til lovudkastet fremgår, at et underskud i første omgang skal dækkes af den afdeling, hvorfra salget sker. Afdelingen kan ifølge udkastets § 75 j, stk. 5 finansiere underskuddet ved at optage lån hos boligorganisationen eller andre långivere - et lån, der inkl. renter og andre omkostninger tilbagebetales af nettoprovenu ved senere salg. Først når alle boliger er solgt, og alle rente- og afdragsfrie lån, ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, vil et evt. resterende tab skulle dækkes af boligorganisationen.

Realkreditinstitutterne finder det meget væsentligt, at afdelingernes løbende drift - og dermed huslejen - ikke påvirkes af renter og afdrag på lån, der er optaget hos boligorganisationen eller andre långivere. Det kan ifølge sagens natur være meget usikkert, hvornår de senere salg rent faktisk finder sted, ligesom det ikke på forhånd kan vides, om disse salg vil indbringe positive nettoprovenuer til hel eller delvis dækning af det lån, afdelingen har optaget, eller om salgene tværtimod vil genere nye tab.

Hertil kommer, at tidshorizonten for en endelig afvikling af et evt. tab kan være endog meget lang, idet boligorganisationen først dækker et resterende tab, når alle boliger, der er omfattet af beslutningen om salg, rent faktisk er solgt, og alle rente- og afdragsfrie lån er tilbagebetalt.

De samme betænkeligheder gør sig gældende i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen alene har truffet beslutning om salg, jf. udkastets § 75 b,

stk. 1. Uanset om det ifølge § 75 j, stk.6 her er Landsbyggefonden, der via nybyggerifonden til sidst dækker et evt. resterende tab, er forløbet i øvrigt helt det samme, som beskrevet i de tilfælde, hvor beslutningen er truffet efter § 75 a eller § 75 b, stk. 2.

Side 3

Realkreditinstitutterne er opmærksomme på lovudkastets § 75 d, hvorefter boligorganisationen har pligt til at stoppe salget, hvis salget i en afdeling vil medføre et væsentligt negativt nettoprodukt, og hvis det må forventes, at kommende salg inden for en overskuelig fremtid også vil medføre et væsentligt negativt nettoprodukt. Institutterne finder desuagtet grund til at påpege vigtigheden af, at afdelingernes løbende drift ikke kan blive påvirket af evt. underskud ved salg.

Journalnr. 115/79

Dok. nr. 279748-v1

Forholdsmæssig indfrielse af realkreditlån

Det fremgår af § 75 j og de almindelige bemærkninger punkt 2.3.2., at der ved salg skal ske en forholdsmæssig indfrielse af lånene i afdelingen.

Vi skal den forbindelse oplyse, at det er det enkelte realkreditinstituts vurdering og værdiansættelse, som skal ligge til grund for den forholdsmæssige indfrielse. Det følger af de generelle regler, som institutterne skal overholde ved salg/ekspropriation. Fremgangsmåden adskiller sig derfor heller ikke fra, hvad der hidtil har været gældende ved salg af almene boliger.

Rente- og afdragsfrit lån

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan beslutte at tilbyde et rente- og afdragsfrit lån til lejere, der vælger at købe deres egen bolig eller en anden bolig i boligafdelingen. Lånet er på 30 pct. af købesummen.

Af § 75 i, stk. 4 fremgår, at lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen (dvs. den nye ejerbolig) inden for 80 pct. af købesummen. Det vil betyde, at der alene kan ydes realkreditlån inden for 50 pct. af købesummen, hvorefter køber i alle tilfælde vil skulle præstere en egenbetaling på 20 pct. I den forbindelse bemærkes, at realkreditinstitutterne skal foretage en selvstændig værdiansættelse, når de skal yde lån, men det må dog antages, at selv en lavere værdiansættelse normalt vil kunne rumme realkreditbelåning svarende til 50 pct. af købesummen.

En lejer, der har købt sin bolig eller en anden (ledig) bolig i den pågældende afdeling kan i princippet blive boende i mange år, hvor det rente- og afdragsfrie lån forbliver indestående. I løbet af en sådan årrække vil der typisk opstå behov for renovering/forbedring af boligen, og der vil evt. kunne være behov for, at det rente- og afdragsfrie lån rykker for nye realkreditlån.

Vi foreslår derfor

- at det præciseres i lovforslaget, at det rente- og afdragsfrie lån skal have prioritet efter realkreditlånene, og at der åbnes mulighed for, at det kan rykke for senere realkreditlån

Ommærkning af ældreboliger

Det præciseres i lovudkastet ved ændring af § 55, stk. 1 og 8, at kommunalbestyrelsen kun kan ommærke ældreboliger og overlade anvisningsretten til en almen boligorganisation, hvis det er aftalt mellem kommunen og boligorganisationen. Denne præcisering kan vi tilslutte os, men vi mener også, at bestemmelsen er mangelfuld.

Når kommunen og boligorganisationen aftaler ommærkning af almene ældreboliger, bliver kommunens forpligtelse ved lejeledighed slettet. Det giver de långivende realkreditinstitutter en risiko, der ikke var forudsat ved långivningen. Vi mener derfor

- at det långivende Institut bør inddrages ved ommærkning af ældreboliger, og at ommærkning alene bør kunne finde sted med instituttets accept.

Vi har tidligere fremført dette ønske, som vi finder rimeligt. Desværre uden held. Derfor må vi her tilføje, at såfremt instituttet ikke kan blive inddraget i beslutningsprocessen, bør det som et minimum være en gyldighedsbetingelse for ommærkning, henholdsvis overladelse af anvisningsretten, at långivende realkreditinstitut(ter) orienteres skriftligt, inden ommærkningen, henholdsvis overladelse af anvisningsretten, finder sted.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov
Realkreditforeningen



Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet

Side 4

Journalnr. 115/79

Dok. nr. 279748-v1

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt til p-almbolig@sm.dk

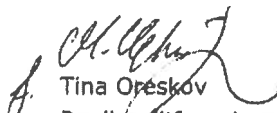
22. marts 2011

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har fået ovennævnte lovudkast til høring og skal meddele, at man ikke har bemærkninger til udkastet.

Journalnr. 115/79
Dok. nr. 279749-v1

Med venlig hilsen


Tina Oreskov
Realkreditforeningen


Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet



Til Socialministeriet

HØRINGSSVAR

Dato: 15. marts 2011
Kontor: Sekretariatet
J.nr.: 11/20790
Sagsbeh.: LSFR
Fil-navn: Høringssvar - salg af
almene boliger

Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Rådet for Etniske Minoriteter har ikke noget at bemærke til ovenstående lovforslag.

Med venlig hilsen

Formand for Rådet for Etniske Minoriteter



Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 4704
Fax. 3392 9205
www.udsatte.dk
E-mail: post@udsatte.dk
OKJ/ J.nr.

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

p-almbolig@sm.dk

23. marts 2011

Svar på høring vedr. udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Indledningsvist konstateres det, at forslaget efter Socialministeriets skøn har meget begrænset praktisk betydning for den almene sektor. I bemærkningerne skønnes, at lovforslaget vil medføre salg af ca. 100 almene boliger om året. Med ca. ½ mio. almene boliger vil et salg af 100 boliger årligt i praksis have ringe indflydelse på udbuddet. Ud fra en sådan praktisk tilgang ville forslaget ikke give anledning til bemærkninger.

Det store problem på boligmarkedet for socialt udsatte og fattige er manglen og adgangen til gode billige boliger, der kan betales med den meget beskedne indkomst, familierne har. Almene boliger er ofte den eneste mulighed for disse mennesker, og et salg af de ældre og billigere boliger vil forringe mulighederne for dårligt stillede familier. I praksis vil salg af 100 boliger årligt ikke have de store konsekvenser, men der er naturligvis en risiko for, at skønnet på det meget begrænsede salg er forkert, og at lovforslaget resulterer i et meget større frasalg end skønnet.

Socialt udsatte mennesker vil ikke have mulighed for at købe de boliger, der sættes til salg. Forslaget vil derfor efter Rådets vurdering yderligere forstærke den sociale opdeling mellem boligformer og boligområder. Særligt kan forslaget om såkaldt "uafhængigt" salg, hvor kommunalbestyrelsen eller en stor gruppe relativt velstillede lejere har interesse i at omdanne en attraktiv boligafdeling til ejerboliger, resultere i et ekskluderende pres på socialt dårligt stillede familier i de pågældende områder.

Samlet vurderer Rådet for Socialt Udsatte, at forslaget ikke vil være til gavn for socialt udsatte mennesker. Rådet kan ikke anbefale forslaget.

Med venlig hilsen

Jann Sjørnsen
Formand



Socialministeriet

Vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at formålet er en styrket indsats i ghettoområderne og som led i denne at gennemføre en ny salgsordning for enkeltvis salg af almene boliger. Baggrunden herfor er bl.a. ønsket om at en kombination af almene udlejningsboliger med både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan bidrage til en mere balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Endvidere antages det, at ghettoisering kan imødegås ved at en bredere kreds af boligsøgende tiltrækkes til de belastede områder gennem blandede ejerformer (bemærkningernes pkt 2.1.2).

Det er imidlertid tvivlsomt om ghettoisering, dvs. koncentration af udsatte og socialt svage personer i by- og boligområder med ringe privat og offentlig service mv., hindres med frasalg eller nedrivning. Disse koncentrationer kan modvirkes med sociale-, kulturelle-, enhvers-, og beskæftigelsesmæssige initiativer og indsatser. Frasalg af boligblokke og/eller evt. nedrivning af disse vil alene flytte rundt på de udsatte og socialt svage personer. Selvkært kan enkelte bebyggelser skifte socialt præg gennem omfattende beboerudskiftning som det fx er sket i Bijlmermeer i Amsterdam, hvor lejeboliger i 12 etages betonblokke blev erstattet af ejerboliger i form af 2-3 etages rækkehuse. Såfremt der lokalt ikke er efterspørgsel efter almene boliger, og de derfor står tomme, må det vurderes om det er udtryk for et overudbud også på længere sigt og via lovgivning findes en løsning på det problem. Det kunne ske ved at åbne op for at omdanne boligblokke til andre formål end bolig eller ved en nedrivning. Her kunne det fx være oplagt at bruge midler fra Landsbyggefond, kreditinstitut, kommune og stat til at afskrive de lån, som indestår i ejendommen og ikke længere kan tilbagebetales via ejendommens normale drift. Sådanne løsninger kan være nærliggende i afvandingsområder, såfremt det ikke er muligt af fastholde et befolkningsgrundlag. En anden løsning ville være at nedskrive lånene i ejendommen, via en form for økonomisk rekonstruktion, så huslejen kan sættes på et niveau, der svarer til en markedsmæssig leje i udlejningsboliger i området. Det sidste vil sikre, at boligerne fortsat kan anvendes, uden at der anvendes midler på løsninger, som samfundet – borgerne – reelt ikke får noget for.

Dr. Neergaards Vej 15
DK-2970 Hørsholm
T +45 4586 5533
F +45 4586 7535
E hta@sbi.dk
W www.sbi.dk

CVR 29 10 23 84

Venlig hilsen

Hans Thor Andersen, Dr. Scient.
Forskningschef

Til: Ini@sm.dk (Lars Nielsen)
Cc: lp@aeldreforum.dk (Lotte Philipson)
Fra: Liselotte Lundsryd [LLU@aeldreforum.dk]
Emne: Høringssvar over udkast til lovforslag vedr. mindre dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger
Sendt: 15-03-2011 14:24:47

Kære Lars Nielsen

Svar på høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger)

Tak for det tilsendte udkast til lovforslag vedr. mindre dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger, udsendt den 4. marts 2011.

ÆldreForum betragter materialet som værende fremsendt til rådets orientering. Som tidligere nævnt afgiver ÆldreForum som udgangspunkt ikke høringssvar, da rådet er sammensat med bl.a. embedsmænd fra flere ministerier og interesseorganisationer.

Men rådet modtager fortsat meget gerne udkast til vejledninger og lovforslag, der vedrører ældre, da disse informationer er et vigtigt element i den sum af viden og erfaringer, som rådet baserer sit arbejde på.

Venlig hilsen

Liselotte Lundsryd
Fuldmægtig
ÆldreForum

Direkte: +45 72 42 39 94

E-mail LLU@aeldreforum.dk

ÆldreForum
Edisonsvej 18, 1 sal
5000 Odense C

Telefon:+45 72 42 39 90
Fax: +45 72 42 39 91

www.aeldreforum.dk

✘ logo



ØKONOMI- OG ERHVERVS MINISTERIET

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1216 København K

21. marts 2011

11/01450-4

/meo-dep

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

Økonomi- og Erhvervsministeriet har modtaget ovenstående høring fra Socialministeriet. Økonomi- og Erhvervsministeriet har sendt materialet i høring hos Erhvervs- og Byggestyrelsen og har på den baggrund ingen bemærkninger til den fremsendte høring.

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

Med venlig hilsen

Mette Olsen
Kontorfuldmægtig
E-post MEO@oem.dk