



Til lovforslag nr. L 186

Folketinget 2010-11

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 17. maj 2011

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

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

[af socialministeren (Benedikte Kiær)]

#### 1. Ændringsforslag

Der er stillet 9 ændringsforslag til lovforslaget. Socialministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 2, 7 og 8. Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 3-6 og 9.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 6. april 2011 og var til 1. behandling den 29. april 2011. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og socialministeren sendte den 4. marts 2011 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 50. Den 6. april 2011 sendte socialministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget. Den 10. maj 2011 sendte socialministeren et supplerende høringssvar og et notat herom til udvalget.

#### Teknisk gennemgang

Socialministeren og embedsmænd fra Socialministeriet forestod den 11. maj 2011 en teknisk gennemgang af lovforslaget for udvalget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 7 spørgsmål til socialministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et flertal i udvalget (V, DF, KF, og RV) indstiller lovforslaget til vedtagelse med de af socialministeren stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget påpeger, at lovforslaget udmønter en del af den aftale, regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 8. november 2010 om styrket indsats i ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Med lovforslaget gennemføres en ny salgsordning, der erstatter den gamle forsøgsordning, og der sker en sammenkrivning af den permanente ordning om salg af almene boliger i problemramte områder.

Dansk Folkeparti mener, at en kombination af almene udlejningsboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan give en bedre beboersammensætning, og med lovforslaget gives der nu mulighed for, at boligorganisationen og kommunen, med afdelingens godkendelse, har værktøjet til at skabe denne kombination.

Det har været væsentligt for Dansk Folkeparti,

- at afdelingsmødet skal godkende salg efter § 75 a og § 75 b, herunder de fastsatte kriterier ved salg af boliger i udsatte almene boligafdelinger, og
- at lejerne får ret til lån som nævnt i § 75 i, stk. 1. Afdelingsmødet godkender endvidere efterfølgende ændringer af salgets omfang samt efterfølgende ændringer af de fastsatte kriterier ved salg i udsatte afdelinger.

Dansk Folkeparti glæder sig over, at det er op til afdelingsmødet, om der kan ske salg af de almene boliger.

Dansk Folkeparti har fået indført, at der 3 år efter lovforslagets ikrafttræden gennemføres en evaluering af salget af almene boliger. I evalueringen vil der indgå en vurdering af tab og gevinster ved de gennemførte salg samt en vurdering af, om et eventuelt tab kunne være blevet begrænset gennem anvendelse af en ejendomsmæglervurdering af de solgte boliger forinden salg. Dansk Folkeparti mener, at det er nødvendigt med en evaluering, da der i lovforslaget kun er lagt op til ejendomsmæglervurderinger ved salg af enkeltlejligheder til lejer og ikke ved salg af f.eks. en hel blok.

Lovforslaget indeholder dispensation til etablering af servicebutikker i ældre- og plejeboligbebyggelser i yderområderne til under markedslejen. Det er en betingelse for udlejning under markedslejen, at erhvervsarealerne og ældreboligerne er beliggende i et yderområde og ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>.

Et *mindretal* i udvalget (S og SF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag. Såfremt de af mindretallet stillede ændringsforslag ikke vedtages ved 2. behandling, vil mindretallet ved 3. behandling stemme hverken for eller imod lovforslaget.

Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti har en pragmatisk tilgang til salg af almene boliger: De to partier er tilhængere af at benytte salg af almene boliger som et frivilligt bypolitisk redskab i områder, hvor der er behov for en mere blandet beboersammensætning, og hvor overskuddet fra salget bruges i området. Således støtter S og SF den del af lovforslaget, der giver bedre muligheder for at benytte salgsprovenuet til forbedringer i afdelingen.

Omvendt er S og SF modstandere af salg af almene boliger i velfungerende afdelinger, der ikke har problemer med at tiltrække ressourcestærke beboere til området. I førstnævnte tilfælde er salget et boligpolitisk redskab til at sikre en blandet beboersammensætning. I sidstnævnte tilfælde er salgsredskabet med til at tynde ud i antallet af attraktive almene boliger. De attraktive almene boliger er med til at gøre den almene boligsektor konkurrencedygtig i forhold til andre boligsektorer og sikrer således, at den almene boligsektor i Danmark favner hele befolkningen og ikke kun udsatte borgere, som det er tilfældet i en række andre lande. Derfor er det med beklagelse, at S og SF konstaterer, at lovforslaget opretholder begge typer af salg. Af samme årsag har S og SF stillet ændringsforslag, der har til formål at opdele lovforslaget således, at de to partier kan stemme for de ændringer, der vedrører salg i udsatte boligområder, og imod lovforslagets del vedrørende salg af attraktive almene boliger.

Et *andet mindretal* i udvalget (EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de af socialministeren stillede ændringsforslag.

Enhedslisten er imod salg af almene boliger. Der er elementer i lovforslaget, EL dog støtter, nemlig forslaget om at udleje butikker på særlig favorable vilkår.

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldi og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

##### Til § 1

Af *socialministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

1) I den under *nr. 3* foreslåede § 27 a ændres i *stk. 1* »stk. 2-10« til: »stk. 2-11«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 2]

2) I den under *nr. 3* foreslåede § 27 a indsættes efter *stk. 10* som nyt stykke:

»*Stk. 11*. Har en lejer før afhændelsestidspunktet udnyttet sin ret efter § 39 i lov om leje af almene boliger til at udføre forbedringer af boligen, finder samme lovs § 39, *stk. 4*, anvendelse ved udbetaling af godtgørelse ved lejerens fraflytning.«

*Stk. 11* bliver herefter *stk. 12*.

[Godtgørelse for råderetsarbejder, der er gennemført før ejendommens afhændelse]

Af et *mindretal* (S og SF):

3) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 75 a indsættes i *stk. 1* efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Der kan kun ske salg i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, *stk. 1*.«, og i *stk. 3*, 1. pkt., udgår »i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, *stk. 1*«

[Kun salg i udsatte almene boligafdelinger]

4) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 75 b indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3*. Salg efter *stk. 1* og 2 kan kun ske i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, *stk. 1*.«

*Stk. 3* og 4 bliver herefter *stk. 4* og 5.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3]

5) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 75 c udgår i *stk. 1*, 1. pkt., »i udsatte almene boligafdelinger«, og i 2. pkt. udgår »i udsatte afdelinger«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3].

6) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 75 k ændres i *stk. 2* »Ved salg i udsatte boligafdelinger, jf. § 91 a, *stk. 1*, kan Landsbyggefonden« til: »Landsbyggefonden kan«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3]

Af *socialministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

7) Efter *nr. 9* indsættes som nyt nummer:

»01. I § 80 f ændres »§ 75 s, *stk. 5*« til: »§ 75 k, *stk. 1*.«

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 8]

8) I den under *nr. 10* foreslåede ændring udgår »80 f.«.

[Bestemmelsen om indbetaling til Landsbyggefonden af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a bevares]

Af et *mindretal* (S og SF):

9) I den under nr. 14 foreslåede affattelse af § 96 i affattes stk. 2, 1. pkt., således:

»Landsbyggefonden reserverer 10 pct. af indbetalingerne efter stk. 1 fra afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2.«

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3]

#### B e m æ r k n i n g e r

##### Til nr. 1 og 2

Det foreslås, at lejere, der har udnyttet den individuelle råderet før afhændelsestidspunktet, får ret til ved fraflytning at få samme godtgørelse, som de ville have været berettigede til, hvis lejeforholdet fortsat havde været omfattet af reglerne for almene boliger.

Samtidig foreslås det, at den private udlejer skal kunne foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren. Herved kommer der til at gælde samme regler for udbetaling af godtgørelse for gennemførte råderetsarbejder, som gælder for almene lejere. Lejeren vil således få udbetalt godtgørelse i forhold til de regler, der var gældende på det tidspunkt, hvor lejeren traf beslutning om at gennemføre råderetsarbejderne ud fra bl.a. mulighederne for at opnå økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Efter forslaget vil lejeren således være berettiget til ved fraflytning at få udbetalt godtgørelse for gennemførte råderetsarbejder, uanset om arbejderne efter lejelovens regler ville kunne være gennemført som individuel råderet. Lejeren vil ligeledes være berettiget til at få udbetalt godtgørelse ef-

ter de regler for maksimum for godtgørelsens størrelse, der gælder for almene lejere.

Den foreslåede bestemmelse i § 27 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. om, at lejelovens og boligreguleringslovens regler finder anvendelse fra afhændelsestidspunktet, indebærer, at en lejers gennemførelse af råderetsarbejder efter afhændelsestidspunktet vil være omfattet af reglerne i lejelovens § 62 a. Det gælder både for de lejere, der ikke på afhændelsestidspunktet har udnyttet råderetten efter almenlejelovens § 39, og for de lejere, der før afhændelsestidspunktet har gennemført råderetsarbejder, og som efter afhændelsen ønsker at gennemføre yderligere arbejder efter bestemmelserne om individuel råderet.

##### Til nr. 3-6 og 9

Ændringsforslag nr. 3 indebærer en fjernelse af lovforslagets salgsordning for almene boliger i ikkeudsatte almene boligområder. Ændringsforslag nr. 4-6 og 9 stilles som konsekvens af, at salgsordningen som følge af ændringsforslag nr. 3 alene omfatter salg af boliger i udsatte almene boligområder.

##### Til nr. 7 og 8

Det foreslås at bevare lovens § 80 f, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, vedrørende nettoprovenuet ved salg af almene boliger efter kapitel 5 a som led i opremsningen af Landsbyggefondens indtægter. Det kommer herved fortsat til at fremgå af lovens kapitel 6 om Landsbyggefonden, at dette nettoprovenu indgår som en del af fondens indtægter. Der er således ikke tale om nogen realitetsændring.

*Troels Christensen (V) nfm. Louise Schack Elholm (V) Mads Rørvig (V) Eyvind Vesselbo (V) Michael Aastrup Jensen (V)*

*Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF) Daniel Rugholm (KF) Naser Khader (KF) Yildiz Akdogan (S)*

*Bjarne Laustsen (S) René Skau Björnsson (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd. Astrid Krag (SF)*

*Jørgen Poulsen (RV) Frank Aaen (EL)*

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldi og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	3
Socialdemokratiet (S)	45	Kristendemokraterne (KD)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Siumut (SIU)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Tjóðveldi (T)	1
Radikale Venstre (RV)	9	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	4	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

**Oversigt over bilag vedrørende L 186****Bilagsnr. Titel**

- 1 Høringssvar og høringsnotat, fra socialministeren
- 2 Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 3 Supplerende høringssvar og høringsnotat, fra socialministeren
- 4 Materiale modtaget i forbindelse med teknisk gennemgang af lovforslaget, fra socialministeren
- 5 Ændringsforslag fra socialministeren
- 6 1. udkast til betænkning

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 186****Spm.nr. Titel**

- 1 Spm. om forventede overgangsperioder fra balanceleje til leje efter hhv. lejeloven og boligreguleringsloven, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 2 Spm., om ministeren vil yde lovteknisk bistand til et ændringsforslag, som indebærer en fjernelse af salgsordningen for almene boliger i ikkeudsatte boligområder, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 3 Spm., om ministeren vil udvide evalueringen til, at det også vurderes, hvordan de udsatte boligområder påvirkes af salgsordningen, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 4 Spm. om, hvordan ministeren vurderer at salg af få boliger vil påvirke omkostningerne for boligafdelingerne og dermed de øvrige lejeres husleje, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 5 Spm. om, hvorfor salgsordningen er indrettet sådan, at hvis der er overskud, så tager staten overskuddet, men hvis der er underskud, dækkes det som udgangspunkt af lejerne, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 6 Spm. om regeringens definition af termen helhedsplan, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om, hvilke fordele og ulemper der er ved beboerdemokratisk indflydelse i den almene sektor i forhold til indflydelse via en beboerrepræsentation i forbindelse med private udlejningsboliger, til socialministeren, og ministerens svar herpå