



## NOTAT

Dato: 12.03.2012  
Kontor: Almene Boliger  
Sagsnr.: 2011-2294  
Sagsbehandler:jaj/lni

### **Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (startboliger m.v.)**

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 24. februar – 12. marts 2012. Der er udover mindre tekniske bemærkninger fremkommet mere indholdsmæssige bemærkninger, som kommenteres nedenfor.

#### **1. Høringsparter**

Følgende parter er blevet hørt over forslaget:

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

Heraf har følgende afgivet høringssvar:

*Advokatrådet, BL – Danmarks Almene Boliger, Børne- og kulturchefforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Ejendomsforeningen Danmark, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Rådet for socialt udsatte og Ungdomsboligrådet.*

Herudover har *Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, Domstolsstyrelsen, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen samt Realkreditforeningen og Realkreditrådet* meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

## 2. Generelle bemærkninger

*BL – Danmarks Almene Boliger, Børne- og kulturchefforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Ejendomsforeningen Danmark, Kollegiekontorerne i Danmark, Rådet for socialt udsatte og Ungdomsboligrådet oplyser, at de kan tilslutte sig lovforslaget eller er positive overfor intentionerne med dette.*

Advokatrådet bemærker, at høringsfristen på 18 dage efter rådets opfattelse er for kort.

### 2.1. Målgruppe og udlejning

*Børne- og kulturchefforeningen* finder, at målgruppen for ordningen bør udvides således, at den også omfatter unge i 16 års alderen.

#### Kommentar

Det følger af aftalen om udmøntning af satspuljen, at der skal skabes mulighed for etablering af startboliger til unge 18-24-årige, der har særligt behov for en ungdomsbolig med tilhørende voksenstøtte (social vicevært).

Baggrunden for den nævnte aldersmæssige afgrænsning er blandt andet, at der vurderes at være et særligt behov for ekstraordinære tiltag i forhold til den nævnte gruppe. Kommunerne har således i forvejen relativt omfattende forpligtelser til at tilbyde foranstaltninger til unge under 18 år.

Forslaget er i forlængelse heraf udformet med særligt henblik på de udsatte 18-24-årige.

*Dansk Socialrådgiverforening* finder, at startboliger primært skal være et tilbud til unge, der ikke kan komme i betragtning til hjælp efter serviceloven. *Ungdomsboligrådet* finder, at de unge, der visiteres, ikke må være for svage.

#### Kommentar

Der er i lovforslaget og bemærkningerne gjort rede for, hvordan målgruppen nærmere er afgrænset. Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at der ved visiteringen af unge til det enkelte startboligprojekt skal tages behørigt hensyn til den støttenormering og den eksisterende beboersammensætning, der kendetegner netop dette projekt.

Der er samtidig foreslået en udlejningsmodel, hvorefter udlejeren indstiller en boligsøgende, og kommunen godkender de konkrete indstillinger.

Udlejningsmodellen sikrer således, at udlejning sker til den tilsigtede personkreds.

*KL* finder, at der bør tages stilling til, hvordan tavshedspligten håndteres, når der forudsættes et fælles udvalg af repræsentanter fra boligorganisation/selvejende institution og kommune og der i øvrigt skal være et forpligtende samarbejde om drift og etablering.

#### Kommentar

Som det fremgår af bemærkninger til lovforslaget forudsættes det, at enhver behandling af personoplysninger i forbindelse med anvisning og drift af startboliger sker under behørig iagttagelse af reglerne herom i persondataloven, herunder reglerne om videregivelse af oplysninger.

De mulige problemstillinger, der kan være forbundet hermed, vil blive taget op i forbindelse med den nærmere udmøntning af loven (bekendtgørelse og vejledning).

*KL* anfører, at det er fornuftigt, at startboliger udlejes midlertidigt, idet det herved sikres at unge rykker videre, når de har økonomisk mulighed for det. Imidlertid bør aldersgrænsen sættes til 25 år svarende til overgang til kontanthjælpstakst for voksne, så den afspejler, hvornår de unge faktisk har en økonomisk mulighed for at flytte.

#### Kommentar

Det vurderes, at en øvre aldersgrænse for at bo i en startbolig på 24 år med en dispensationsmulighed indtil 25 år er relativt højt sat. Til sammenligning vedrører servicelovens regler vedrørende efterværn for unge aldersgruppen fra 18 til 22 år. Det er ikke hensigten med lovforslaget, at unge skal visiteres til en startbolig af rent økonomiske grunde. Man bør alene bo i en startbolig, hvis det er begrundet i behovet for at bo i en bolig med tilknyttet bostøtte.

*Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.*

## **2.2. Finansiering og økonomi**

*Danmarks Lejerforeninger (DL)* anfører, at man kunne indbygge større fleksibilitet i ordningen, hvis man i stedet for at give bidraget til bestemte boliger gav det til boligorganisationen ud fra antallet af unge, der er tilknyttet ordningen i den pågældende afdeling af boligorganisationen.

#### Kommentar

Forslaget opfylder allerede DL's ønske til fleksibilitet, idet bidraget ikke efter forslaget gives til bestemte boliger, men til boligorganisationen til brug for finansiering af et givet antal startboliger i den pågældende afdeling. Der kan således ske ændringer i, hvilke konkrete boliger i den enkelte afdeling, der har status af startbolig, hvis der er behov derfor.

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder det afgørende, at det som nævnt i bemærkningerne er muligt at ændre, hvilke boliger i en afdeling, der har status af startboliger, således at beboeren i en startbolig kan blive boende, når vedkommende ikke længere har behov for bostøtte.

#### Kommentar

Den omtalte fleksibilitet i ordningen vil blive yderligere beskrevet i forbindelse med den administrative udmøntning af ordningen.

*Børne- og kulturchefforeningen* finder, at det er væsentligt, at huslejen i startboligerne ikke bliver for høj, da det er væsentligt for målgruppen af unge, at den har en robust økonomi. *KL* anfører, at selv en husleje på 3000 kr./måned kan være vanskelig at betale for målgruppen.

#### Kommentar

Der er i lovforslaget foreslået en finansieringsordning, som muliggør den nødvendige bostøtte til målgruppen. Den foreslåede ordning forudsætter herudover – som det er tilfældet med andet alment boligbyggeri – at kommuner og udlejer foretager en omhyggelig og kritisk vurdering af de samlede omkostninger og herved af lejeniveauet i det enkelte projekt, før det eventuelt igangsættes. Lejeniveauet vil endvidere være en parameter ved tildeling af støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Der vil herved blive taget hensyn til den målgruppe, som det konkrete projekt retter sig imod.

*Børne- og kulturchefforeningen* finder, at den kommunale besparelse ved ordningen vil være yderst begrænset, fordi startboligernes målgruppe kun i mindre omfang vil have foranstaltninger efter serviceloven, og at den kommunale koordineringsopgave i forhold til unge, der har foranstaltninger efter serviceloven, formodentlig vil være større end angivet i lovforslagets bemærkninger.

#### Kommentar

Det bemærkes, at ordningen vedrørende startboliger indebærer en ensidig statslig finansiering af startboligbidraget, idet kommunerne helt er fritaget for medfinansiering heraf. Der henvises i øvrigt til lovforslagets bemærkninger.

*Kollegiekontorerne i Danmark* anfører, at det kan være en hindring for etablering af startboliger, hvis der ikke kan ydes støtte til selvejende ungdomsboliginstitutioner med mindre de omdannes til almene boliger. Grunden hertil er, at en omdannelse indebærer en øget huslejebyrde.

#### Kommentar

Efter lovforslaget kan startboliger etableres som almene ungdomsboliger ejet af enten en boligorganisation eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution. Samtidig foreslås det med lovforslaget, at selvejende ungdomsboliginstitutioner drevet efter boligbyggeriloven kan lade sig omdanne til selvejende almene ungdomsboliger. Efter de gældende regler kan selvejende ungdomsboliginstitutioner lade sig omdanne til en almen boligorganisation eller en afdeling i en almen boligorganisation. Ved at lade startboliger drive som almene ungdomsboliger bliver de automatisk omfattet af en række bestemmelser i almenboligloven og almenlejeloven, herunder vedrørende Landsbyggefonden, hvilket vurderes at være en fordel.

I forbindelse med en omdannelse af en selvejende ungdomsboliginstitution til almene boliger, vil der kunne forekomme mindre ændringer i huslejen. Huslejeniveauet efter omdannelsen kan fx afhænge af, om der er dannet en almen boligafdeling eller en selvejende almen ungdomsboliginstitution, hvem der fremover skal administrere boligerne, om der kan høstes stordriftsfordele m.v. En omdannelse af en selvejende ungdomsboliginstitution til almene boliger indebærer derved ikke nødvendigvis en øget huslejebyrde.

*Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.*

### **2.3. Indgåelse og opsigelse af lejeaftaler, fraflytning m.v.**

*Danmarks Lejerforeninger (DL)* finder, at kriterierne for opsigelse af lejere i startboliger er subjektive og uklare. Foreningen anbefaler derfor, at kriterierne konkretiseres i lovteksten. Under alle omstændigheder bør der efter foreningens opfattelse indføres en pligt for udlejer til at tilbyde

lejeren en erstatningsbolig – f.eks. svarende til den ordning, der i dag gælder ved opsigelse af lejere som følge af nedrivning eller ombygning af ejendommen.

#### Kommentar

Den foreslåede ordning vedrørende startboliger forudsætter, at udlejeren indgår en tidsbegrænset lejeaftale med lejeren. Udgangspunktet er således, at lejemålet består indtil udløbet af den aftalte periode, jf. den foreslåede § 87, stk. 4.

Der kan dog forekomme situationer, hvor udlejer skal bringe lejeaftalen vedrørende startboligen til ophør, inden den aftalte lejeperiode udløber.

Der er derfor foreslået en særlig opsigelsesbestemmelse. Udlejer skal således opsiges lejeaftalen vedrørende en startbolig, hvis "de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet ikke længere er til stede", jf. den foreslåede § 85, stk. 3. Da udlejningen som nævnt sker tidsbestemt, vil de nævnte situationer som nævnt i lovforslagets bemærkninger kun være relevante i ganske særlige tilfælde.

Det er ikke muligt udtømmende at opregne de tilfælde, hvor opsigelse skal ske. Men der er - som Danmarks Lejerforeninger også nævner i sit høringssvar - i lovforslagets bemærkninger anført nogle eksempler herpå. En opsigelse vil således kunne forekomme, hvor den pågældende person ikke længere vurderes at have behov for særlig bostøtte og desuagtet ønsker at blive boende i den pågældende bolig. Der kan også være tale om tilfælde, hvor tilbuddet om bostøtte ikke viser sig at være relevant for den pågældende person, f.eks. på grund af manglende motivation eller misbrugsproblemer. Endelig vil en opsigelse med hjemmel i den foreslåede bestemmelse også kunne forekomme, hvis den pågældende bolig nedlægges som startbolig før udløbet af lejeaftalen.

Den foreslåede opsigelsesregel svarer til formuleringen af den opsigelsesregel, som gælder for "almindelige" ungdomsboliger. Udlejeren er forpligtet til at opsiges lejeaftaler om disse boliger, "såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet ikke længere er til stede", jf. den gældende bestemmelse i § 85, stk. 2.

Det er udlejer, der vurderer, om forudsætningerne for udlejningen ikke længere er til stede. Det forudsættes, at udlejeren ved startboliger i fornødent omfang inddrager oplysninger fra den sociale vicevært i den nævnte vurdering.

I lovforslagets bemærkninger er anført, at hvis den unge opsiges, fordi det vurderes, at vedkommende ikke længere har behov for den særlige bostøtte, forudsættes det, at vedkommende får hjælp til at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår eventuelt i samme almene boligorganisation eller selvejende institution. Herunder kan den unge blive boende i sin bolig men med en ny 'almindelig' lejekontrakt, hvis udlejeren har fleksibilitet til at kunne anvende en anden bolig som startbolig. Er det ikke muligt for udlejer at hjælpe den unge, har kommunen mulighed for at hjælpe den unge med en bolig via reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59 i almenboligloven.

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

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

Samlet set er det vurderingen, at de oven for nævnte tiltag og muligheder i praksis er tilstrækkelige til at sikre en ny bolig for de unge, der opsiges fra en startbolig inden udløbet af lejeaftalen. En bestemmelse, som forpligter udlejer til at skaffe en erstatningsbolig i kommunen som foreslået af Danmarks Lejerforening, skønnes for vidtgående set i forhold til lejeforholdets tidsbegrænsede karakter og set i forhold til, at der kan være almene boligorganisationer eller selvejende institutioner, som ikke råder over boliger, der er egnet til denne målgruppe.

Danmarks Lejerforening (DL) anfører, at det i forslaget er forudsat, at udlejeren opsiges lejereren i en startbolig, såfremt forudsætningerne for, at lejereren bor i startboligen, ikke længere er til stede. DL finder, at udlejeren i stedet skal opsiges bostøtten, når lejereren ikke længere har behov herfor, så vedkommende kan blive boende i selve boligen. Såfremt særlige faciliteter vedr. startboligen gør, at den egner sig til, at bostøtte knyttes til boligen, skal udlejeren ved opsigelse af bostøtten tilbyde lejereren en anden lejlighed i bebyggelsen.

#### Kommentar

Det er i lovforslagets bemærkninger tilkendegivet, at det forudsættes, at den unge får hjælp til at skaffe sig en bolig på almindelige vilkår i forbindelse med, at den unge opsiges fra startboligen, fx fordi vedkommende ikke længere vurderes at have behov for særlig bostøtte. Forslaget fra DL indebærer angiveligt, at lejereren efter ophør af bostøtten skal have et egentligt krav på fortsat at bo i en bolig i den pågældende almene boligorganisation. Det vurderes, at et sådant retskrav vil være for vidtgående en rettighed at give lejere i en startbolig, jf. kommentaren ovenfor.

Danmarks Lejerforening anfører, at det vil være uhensigtsmæssigt og næppe sagligt begrundet, hvis almenlejelovens § 64 om fremleje af en del af boligens beboelsesrum til andre som foreslået ikke skal gælde for startboliger

#### Kommentar

Lejere i almene boliger har som udgangspunkt efter § 64 i den almene lejelov ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Såfremt reglerne også skulle gælde for startboliger, ville det i praksis medføre, at fx beboeren i en 2-værelses ungdomsbolig med status som startbolig kunne udleje det ene rum til en anden beboer. I betragtning af, at beboere i startboliger typisk er kendetegnet ved vanskeligheder med at håndtere en række forhold i hverdagen, herunder selve det at bo i egen bolig, er det vurderingen, at en sådan ret til fremleje af en del af boligen vil kunne modvirke startboligens formål og muligheden for at etablere et succesfuldt samarbejde mellem beboeren og den sociale vicevært. Det er derfor vurderingen, at beboerne ikke bør have en ret til fremleje efter § 64.

*Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.*

## **2.4. Sammenhængende indsats**

*Rådet for socialt udsatte* finder på baggrund af rådets undersøgelser, at der er behov for en langsigtet, alsidig og helhedsorienteret indsats, og kun én kontaktperson at forholde sig til. Rådet finder, at det er vigtigt at fastholde, at der ikke er tale om en kontaktperson, der ansættes i

kommunalt regi, og foreslår, at den sociale vicevært også kan fungere som "bisidder" for den unge i forhold til det offentlige system.

#### Kommentar

I lovforslagets bemærkninger er der gjort opmærksom på vigtigheden af, at der indgås et forpligtende samarbejde mellem social vicevært og kommune. Det er forslaget intention, at den sociale vicevært skal udføre et alsidigt arbejde i forhold til den unge, som afspejler behovet i den konkrete situation samt det enkelte startboligprojekts eventuelle særlige profil. Dette indebærer, at såfremt der udover den sociale vicevært er knyttet andre kontaktpersoner eller tiltag i forhold til den unge i kommunalt regi, skal den sociale vicevært aktivt medvirke til, at der sker en samordning og etableres et samarbejde i forbindelse med indsatsen.

*Forholdet vil blive tydeliggjort i lovforslagets bemærkninger.*

### **2.5. Enklaver versus blandede bebyggelser**

*Rådet for socialt udsatte* finder det positivt, at der iflg. forslaget tages udgangspunkt i de nære omgivelser, og anfører, at det vil være uhensigtsmæssigt at placere de unge i deciderede enklaver. Boligerne bør i stedet placeres blandt "almindelige boliger".

#### Kommentar

Der er i lovforslaget lagt op til, at der etableres nogle relativt brede rammer for ordningen, som gør det muligt for startboligprojekter med forskellig profil at byde ind med konkrete forslag, som det lokalt vurderes, at der er grundlag for og ønske om. Således vil det eksempelvis efter forslaget være muligt at etablere et bofællesskab med beboere, som vurderes at have nytte heraf. Det vil dog næppe være hensigtsmæssigt, såfremt der etableres større almene boligafdelinger eller selvejende institutioner, som alene består af startboliger.

*Det vil derfor blive tydeliggjort i forslagens bemærkninger, at såfremt startboliger etableres i en afdeling eller selvejende institution, hvori der ikke eller kun i begrænset omfang indgår andre almene (ungdoms-)boliger, forudsættes det, at der foretages en nøje vurdering af, hvor stort et antal startboliger, der hensigtsmæssigt kan indgå, og af den sammenhæng, boligerne er placeret i.*

### **2.6. Forholdet mellem startboligprojekt og kommune**

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder, at det er fornuftigt, at kommune og boligorganisation samarbejder om at matche de unge og boligerne bedst muligt, fx i et anvisningsudvalg. Men der er ingen grund til at kommunen skal godkende hver enkelt udlejning, hvilket er administrativt krævende.

*BL – Danmarks Almene Boliger* anfører desuden, at et anvisningssystem, der baserer sig på kommunal medvirken og en målgruppe, der er delvist sammenfaldende med den gruppe af unge, kommunen normalt anviser almene ungdomsboliger til, bør følges op af en kommunal garanti vedrørende istandsættelse af boligen ved fraflytning.

#### Kommentar

Efter de gældende regler udlejes almene ungdomsboliger af udlejer til unge uddannelsessøgende eller unge med særligt behov for en ungdomsbolig. Kommunen har desuden anvisningsret til hver fjerde ledige ungdomsbolig med henblik på løsning af unges boligsociale problemer. Såfremt kommunen benytter denne anvisningsret, har de blandt andet en garantiforpligtelse i forhold til istandsættelse ved fraflytning. Både den almene boligorganisation og kommunen anviser således ungdomsboliger til unge med sociale vanskeligheder m.v.

Det er i lovforslagets bemærkninger anført, at der med fordel kan etableres et fælles anvisningsudvalg mellem kommune og boligorganisation, når startboliger skal udlejes. En sådan model ligger i tråd med det generelle ønske om, at boligerne etableres og drives i et samarbejde mellem kommune og udlejer. Imidlertid er det nødvendigt i lovgrundlaget for boligerne at definere mere entydigt, hvem der har beslutningskompetencen på området, såfremt de nævnte parter er uenige. Det er derfor foreslået, at udlejer indstiller og kommunen godkender ansøgere i forbindelse med anvisning.

Den foreslåede ordning vedrørende startboliger er baseret på almene boligorganisationer/selvejende institutioner og frivillige organisationer. Dette indebærer blandt andet, at udlejer er støttemodtager, driftsansvarlig og indstiller ved anvisning. Det skal desuden bemærkes, at der gives statslig støtte til finansiering af sociale viceværter for at skabe et velfungerende miljø i forbindelse med udlejers varetagelse af de boligsociale opgaver. På den baggrund ses der ikke at være behov for, at der tilføres yderligere midler til de almene boligorganisationer i form af en garantiordning i forbindelse med startboligordningen.

KL finder, at når kontrollen med anvisningen ligger i organisationen/institutionen, er det også et nærliggende udgangspunkt, at organisationen/institutionen har ansvaret for udgifter til lejetab i anvisningsperioden og for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning.

#### *Kommentar*

Det følger af lovforslaget, at ansvaret for udgifter til lejetab i anvisningsperioden og misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning påhviler organisationen/institutionen. Der henvises i øvrigt til den foregående kommentar til høringssvar fra BL – Danmarks Almene Boliger om dækning af fraflytningstab.

*Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.*

## **2.7. Evaluering**

*Ungdomsboligrådet* understreger nødvendigheden af, at projektet evalueres, at indhøstet viden løbende kommunikeres videre og at ordningen er så fleksibel, at der kan tages højde for indhøstede erfaringer under forløbet.

#### Kommentar

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, er der afsat midler til evaluering af ordningen. Såfremt der i det enkelte projekt opstår behov for projektændringer, kan det være aktuelt at søge om ændring i tilsagnsvilkårene, fx i form af et ændret antal boliger knyttet til den sociale vicevært.

*Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.*