

## Notat



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

### Udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger (Inklusionsboliger)

#### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1278 af 18. november 2015, som ændret ved lov nr. xxx, foretages følgende ændringer:

##### 1. Efter § 62 indsættes:

”§ 62 a. Den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at et antal almene familieboliger fremover udlejes som inklusionsboliger, jf. § 98 c.

Stk. 2. Ledige inklusionsboliger skal udlejes til psykisk og socialt sårbare personer, der i en periode har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner.

Kommunalbestyrelsen har anvisningsretten. Anvisning skal ske efter en konkret vurdering af, hvorvidt inklusionsboligen kan understøtte, at borgeren kan opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Før anvisning sker, skal kommunalbestyrelsen efter drøftelse med boligorganisationen indgå aftale med borgeren om mål for den periode, hvor borgeren har ophold i inklusionsboligen.

Stk. 3. Udlejning af en inklusionsbolig skal ske tidsbegrænset for en periode, der fastsættes i borgerens aftale, jf. stk. 2, 4. pkt. Lejeperioden kan ikke overstige to år, men kan efter kommunalbestyrelsens afgørelse undtagelsesvis forlænges, hvis lejerens fortsat skønnes at have behov for inklusionsboligen. Kommunalbestyrelsen er efter lejeperioden i inklusionsboligen forpligtet til at anvise lejerens en anden bolig.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at udlejer opsiges lejemålet med virkning fra et tidligere tidspunkt end den aftalte ophørsdato, jf. stk. 3. Opsigelse efter 1. pkt. kan kun ske, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at lejerens ikke længere har behov for en inklusionsbolig, eller at lejerens ikke har gavn af tilbuddet om en inklusionsbolig og har behov for et tilbud efter lov om social service. Opsigelse skal ske med virkning fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen stiller en anden bolig til rådighed for lejerens eller visiterer denne til et tilbud efter lov om social service.

Stk. 5. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) for ledige inklusionsboliger. Kommunen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

2. I § 58 c ændres ”og 58 b” til: ”, 58 b og 62 a samt afgørelser om opsigelse efter § 62 a, stk. 4”.

##### 3. Efter § 98 b indsættes før den følgende afsnitsoverskrift:

#### »Inklusionsboliger

§ 98 c. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, give tilsagn om støtte til inklusionsboliger for psykisk og socialt sårbare personer i almene familieboliger. Ikke anvendte beløb på bevillingsrammen kan overføres til det følgende år.

Stk. 2. Støtte efter stk. 1 kan efter ansøgning fra en almen boligorganisation i forening med kommunalbestyrelsen ydes som:

2. februar 2016

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Kontornavn Almene Boliger

Slotsholmsgade 10  
Post 1216 København K  
Tel. 7226 8400  
Mail uibm@uibm.dk  
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler  
Karin Laursen  
Tel. 4171 7787  
Mail kal@mdbl.dk

Ref.-nr. 015-2727  
Dokument nr.

1. Engangstilskud til begrænset ombygning af den pågældende bolig forud for ibrugtagningen som inklusionsbolig
2. Løbende tilskud til nedsættelse af huslejen i den pågældende bolig
3. Løbende tilskud til sociale støttefunktioner
4. Refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter

*Stk. 3.* Ydelserne nævnt i stk. 2, nr. 2-4, ydes for en periode af højst 15 år. Tilskud efter stk. 2, nr. 2, reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Tilskud efter stk. 2, nr. 3, reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i lønindekset for den private sektor.

*Stk. 4.* Ydelserne nævnt i stk. 2, nr. 1-2, udbetales til den almene boligafdeling. Ydelser nævnt i stk. 2, nr. 3, udbetales til den almene boligorganisation, der afholder udgiften til de sociale støttefunktioner. Ydelser nævnt i stk. 2, nr. 4, udbetales til kommunen.

*Stk. 5.* Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan helt eller delvis bringe betaling af tilskuddene nævnt i stk. 2, nr. 2 og 3, til ophør, hvis formålet med bidraget ikke opfyldes.

*Stk. 6.* Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-5.«

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som senest ændret ved xxx foretages følgende ændringer:

**1.** I § 4, stk. 4, indsættes efter "har status som": " inklusionsbolig, jf. § 98 c, stk. 1, eller"

**2.** I § 9 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

"*Stk. 3.* Lejen for en almen familiebolig, der har status som inklusionsbolig, jf. § 98 c, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til det tilskud, der ydes i henhold til § 98 c, stk. 2, nr. 2.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

**3.** I § 87 indsættes som *stk. 5*:

"*Stk. 5.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen familiebolig, der har status som inklusionsbolig, jf. lov om almene boliger m.v. § 98 c, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen kan opsiges i tidsbegrænsningsperioden, jf. § 62 a, stk. 4, i lov om almene boliger."

## § 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2016.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Indholdsfortegnelse

1.	<i>Indledning og baggrund</i>		
2.	<i>Lovforslagets indhold</i>		
	2.1.	<i>Inklusionsboliger til psykisk og socialt sårbare personer</i>	
		2.1.1.	<i>Gældende ret</i>
		2.1.2.	<i>Forslag vedrørende inklusionsboliger</i>
			2.1.2.1. <i>Målgruppe og udlejning</i>
			2.1.2.2. <i>Sociale støttefunktioner</i>
			2.1.2.3. <i>Organisation</i>
			2.1.2.4. <i>Tilvejebringelse af boliger</i>
			2.1.2.5. <i>Støtte- og finansieringsmodel</i>
			2.1.2.6. <i>Ansøgningsproces</i>
			2.1.2.7. <i>Indberetning</i>
			2.1.2.8. <i>Kommunens rolle</i>
			2.1.2.9. <i>Evaluerings</i>
3.	<i>Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige</i>		
4.	<i>Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet</i>		
5.	<i>Administrative konsekvenser for borgerne</i>		
6.	<i>Miljømæssige konsekvenser</i>		
7.	<i>Forholdet til EU-retten</i>		
8.	<i>Høring</i>		
9.	<i>Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser</i>		

#### 1. Indledning og baggrund

Partierne bag satsuljeaftalen for 2016 har aftalt, at der skal skabes mulighed for etablering af inklusionsboliger. Inklusionsboliger er almene familieboliger, der målrettes til psykisk og socialt sårbare personer, der har særligt behov for en bolig med tilhørende sociale støttefunktioner (social viceværter), som kan understøtte, at borgeren kan opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Inklusionsboliger kan kun drives af almene boligorganisationer, men frivillige organisationer og andre private aktører kan inddrages i arbejdet med at understøtte borgerens overgang til egen bolig. Der afsættes i alt 30 mio. kr. i årene 2017-2019 til etablering og drift af boligerne.

Formålet med inklusionsboliger er at skabe stabile og trygge boforhold på det almindelige boligmarked for psykisk og socialt sårbare personer. En inklusionsbolig kan anvendes til psykisk og socialt sårbare personer i en periode på op til 2 år med henblik på at understøtte, at borgeren opnår en selvstændig tilværelse i egen bolig. Målet er herigennem at stabilisere og påvirke beboernes tilværelse i en positiv retning, og bl.a. sikre en mere stabil tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse for de pågældende, og herunder understøtte eventuelle kommunale indsatser, som borgeren modtager f.eks. i relation til at opnå en mere stabil tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse.

Inklusionsboligerne supplerer eksisterende ordninger på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets område for særligt udsatte grupper på boligmarkedet, dvs. skæve boliger, udslysningsboliger og startboliger, som sigter på at forbedre boligsituationen for grupper, der kan være særligt vanskeligt stillede i forhold til det almindelige boligmarked. Boligerne er herudover tænkt som et supplement til og kan understøtte de eksisterende

muligheder for at modtage f.eks. bostøtte efter serviceloven m.v. De sociale støttefunktioner, der tilbydes i inklusionsboligerne, er dog ikke del af et behandlingstilbud.

Formålet med lovforslaget er at etablere en boligtype, hvor særlig støtte er knyttet direkte til boligen og boligmiljøet, uanset om der er tale om individuelle boliger eller om mindre bofællesskaber i en større bebyggelse. Herved ønskes det, at der skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til den berørte målgruppe. Den støtte, der særligt skal ydes i inklusionsboligerne, sigter således ikke på at træde i stedet for den hjælp og støtte, som kommunerne er forpligtede til at tilbyde efter serviceloven, men det forudsættes, at kommunen sikrer, at der bliver tale om en koordineret indsats i et samarbejde mellem kommunen og den almene boligorganisation, herunder f.eks. i relation til borgerens eventuelle handleplan efter servicelovens § 141, således at den positive effekt af den samlede indsats øges.

Inklusionsboligerne skal etableres efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Det vil være kommunalbestyrelsen, der har anvisningsretten til boligerne. I forlængelse heraf garanterer kommunen for lejetab ved udlejede boliger og for boligorganisationens udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Det foreslås, at der før den konkrete anvisning skal indgås en aftale om mål for opholdet i inklusionsboligen. Denne skal indgås efter drøftelse med boligorganisationen.

Efter lovforslaget vil den særlige støtte til inklusionsboliger kunne ydes i form af engangstilskud til begrænset ombygning af den pågældende bolig, løbende tilskud til nedsættelse af huslejen i den pågældende bolig, løbende tilskud til sociale støttefunktioner, herunder til relevant kompetenceudvikling, og refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter.

## *2. Lovforslagets indhold*

Lovforslaget vedrører inklusionsboliger til psykisk og socialt sårbare personer.

### *2.1. Inklusionsboliger til psykisk og socialt sårbare personer*

#### *2.1.1. Gældende ret*

Der findes i dag ingen regler om inklusionsboliger.

Beslægtede med inklusionsboligerne er startboliger, hvortil der efter almenboligloven ydes bidrag til finansiering af en særlig boligsocial indsats over for personer i alderen 18 - 24 år, der har behov for bostøtte.

Startboliger kan etableres af en almen boligorganisation eller af en selvejende almen ungdomsboliginstitution. Det er boligorganisationen eller den selvejende institution, der anviser boligsøgende en startbolig. Kommunalbestyrelsen skal dog godkende anvisningen i hvert enkelt tilfælde.

Lejere i startboliger er omfattede af de almindelige regler om beboerdemokrati, idet der dog gælder særlige regler om bestyrelsens sammensætning, hvis boligerne tilhører en selvejende institution.

Desuden er der efter almenboligloven mulighed for at etablere almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger). Til etablering af disse boliger kan ydes et engangstilskud

fra staten, og staten yder tilskud til bostøtte i en etableringsfase på 3 år. I øvrigt ydes evt. nødvendig bostøtte af kommunen efter servicelovens regler.

Skæve boliger kan drives af en almen boligorganisation, en selvejende almen institution eller en kommune. Kommunalbestyrelsen og bygherren skal aftale, hvem de skæve boliger skal udlejes til, inden støtteansøgningen sendes ind. Dette indebærer dels, at der skal indgås aftale om, hvilken målgruppe boligerne henvender sig til, dels at det skal aftales, hvordan den konkrete anvisning skal ske.

Lejere i skæve boliger er omfattede af de almindelige regler om beboerdemokrati, hvis boligerne tilhører en almen boligorganisation. Også hvis boligerne tilhører en selvejende institution eller en kommune, har lejerne ret til medindflydelse. Lejernes indflydelse fastsættes i så fald nærmere i tilsagnet om støtte til det enkelte byggeri.

Endvidere kan en almen boligorganisation udleje almene familieboliger til kommunalbestyrelsen eller regionsrådet til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov. Beboernes ret til medindflydelse udøves af bofællesskaberne.

Endelig er det muligt at tage almene familieboliger i brug som udslusningsboliger til personer, der opholder sig i midlertidige boformer efter lov om social service §§ 107 eller 110. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten.

Udslusningsboliger kan udlejes på særlige vilkår, der dog højst kan være gældende i 2 år. Når den fastsatte periode er udløbet, fortsætter lejemålet på almenlejelovens almindelige vilkår. Lejemålet kan dog bringes til ophør efter anmodning fra kommunalbestyrelsen, hvis lejeren inden den fastsatte periodes udløb får stillet en bolig til rådighed i en boform efter serviceloven. Lejere i udslusningsboliger er omfattede af de almindelige regler om beboerdemokrati.

Foruden mulighederne for etablering af de nævnte særlige boligtyper efter almenboligloven er der mulighed for, at kommunerne kan etablere af botilbud efter serviceloven.

#### *2.1.2. Forslag vedrørende inklusionsboliger*

Regeringen ønsker at styrke indsatsen for psykisk og socialt sårbare personers muligheder for at fastholde eller opnå fodfæste på boligmarkedet ved at etablere et målrettet boligtilbud til personer, der i en periode har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner. Inklusionsboliger er et tidsbegrænset boligtilbud, som skal understøtte borgerens mulighed for at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Til inklusionsboliger er således knyttet social støtte, der ydes af en social vicevært og/eller frivillige og private aktører, der har til opgave at støtte og rådgive beboerne, herunder bidrage og bygge bro til et godt, sundt og aktivt bomiljø.

Målgruppen omfatter personer, hvis behov for støtte ikke tilsiger, at borgeren visiteres til et botilbud efter serviceloven. Boligerne skal etableres i almene familieboliger. I almindelighed vil der være tale om individuelle boliger, men inklusionsboliger vil også kunne etableres som bofællesskaber.

Inklusionsboligordningen udformes med henblik på en stabil indsats i forhold til målgruppen. De enkelte projekter skal således sikres et stabilt økonomisk grundlag og tid

til at udnytte indvundne erfaringer og opbygge det rette miljø m.v. Dette sikres ved den 15-årige støtteperiode.

Forslaget om etablering af inklusionsboliger indeholder følgende hovedelementer:

1. Målgruppe og udlejning
2. Sociale støttefunktioner
3. Organisation
4. Tilvejebringelse af bygninger
5. Støtte- og finansieringsmodel
6. Ansøgningsproces
7. Indberetning
8. Kommunens rolle
9. Evaluering

#### *2.1.2.1. Målgruppe og udlejning*

Nogle personer har svært ved at opnå eller fastholde deres fodfæste på boligmarkedet. Det kan være personer med psykiske lidelser, misbrugsproblemer eller sociale problemer, der har medvirket til at svække de pågældendes evne til at fastholde en bolig. Det drejer sig både om personer med f.eks. psykisk sygdom, der midlertidigt kan have behov for en støtteindsats efter et ophold i kommunale botilbud efter serviceloven, og om personer med andre sociale problemer, uanset om de pågældende er hjemløse eller har en bolig, som de har svært ved at fastholde eller opholde sig i uden støtte. En sådan mangel på stabilitet i de pågældendes tilværelse kan yderligere medvirke til at svække deres tilknytning til arbejdsmarkedet eller til, at en igangværende uddannelse afbrydes.

Det foreslås derfor, at der skabes mulighed for etablering af inklusionsboliger, hvor psykisk og socialt sårbare personer kan tilbydes en særlig boligform, hvor en social vicevært kan understøtte målet om at opnå en stabil og selvstændig tilværelse i egen bolig. En stabil tilværelse i egen bolig kan bidrage til, at målgruppen opnår og fastholder tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse.

Målgruppen omfatter ikke personer med behov for en så intensiv støtte, at de har behov for botilbud efter serviceloven. Inklusionsboligerne skal således ikke erstatte kommunernes forpligtelse til at sørge for et tilstrækkeligt antal botilbud efter serviceloven.

Det foreslås, at den almene boligorganisation udlejer boligerne, men at det er kommunalbestyrelsen, der foretager anvisningen i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen skal anvise beboere til inklusionsboliger på baggrund af en konkret, individuel vurdering af, hvorvidt den enkelte vurderes at kunne have gavn af en inklusionsbolig i relation til målet om at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. I den forbindelse indgår kommunalbestyrelsen efter drøftelse med boligorganisationen en aftale med borgeren om mål for den periode, hvor borgeren har ophold i inklusionsboligen, med henblik på at understøtte borgeren i at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig.

Det vil være en forudsætning for anvisning til boligen, at der er indgået en sådan aftale for borgerens anvendelse af boligen. Hvis der er udarbejdet en handleplan, jf. servicelovens § 141, vil indholdet af aftalen og indholdet af handleplanen skulle koordineres.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsens pligt til at drøfte en konkret aftale med boligorganisationen ikke indebærer, at boligorganisationen kan nedlægge veto. Det er således kommunalbestyrelsen, der i samarbejde med borgeren har det endelige ansvar for aftalens indhold.

Der skal ved anvisning til inklusionsboligerne tages hensyn ikke blot til borgerens behov for den pågældende bolig, men også til et velfungerede bomiljø. Det indebærer blandt andet, at anvisning til en bolig i et bofællesskab, jf. nedenfor i afsnit 2.1.2.3., bør ske efter en omhyggelig vurdering af, om borgerens behov opfyldes bedst i en individuel bolig eller i et bofællesskab, og om den pågældende må forventes at kunne fungere i netop dette bofællesskab med den aktuelle beboersammensætning.

Det vil med andre ord ikke altid være den vanskeligst stillede boligsøgende, som får tilbudt en ledig inklusionsbolig.

Inklusionsboliger foreslås etableret som et tidsbegrænset boligtilbud, der skal fraflyttes efter en lejeperiode, der fastsættes i den aftale, der indgås med borgeren, men som højst kan være på 2 år. Kommunalbestyrelsen vil dog i særlige tilfælde have mulighed for at tillade forlængelse af lejeperioden, hvis beboeren fortsat skønnes at have behov for en inklusionsbolig, men hensigten er ikke, at der skal ske længerevarende eller gentagne forlængelser af lejeaftalen.

Uanset at tidsbegrænsningen som udgangspunkt indebærer, at lejerens ikke kan opsiges, vil kommunalbestyrelsen kunne pålægge den almene boligorganisation at opsiges lejerens inden udløbet af den aftalte lejeperiode, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at den pågældende ikke mere har behov for boligen eller ikke mere opfylder de kriterier, som ligger til grund for kommunalbestyrelsens anvisning af boligen, herunder hvis den pågældende ikke samarbejder om at opnå målet om en selvstændig tilværelse i egen bolig, der er hensigten med inklusionsboligen.

Da det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om opsigelse, mens boligorganisationen blot som lejerens kontraktpart skal effektuere denne, er der tale om en forvaltningsretlig afgørelse, som er omfattet af forvaltningslovgivningens regler, herunder om klageadgang til Ankestyrelsen, hvis afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Boligorganisationens opsigelse er ikke omfattet af almenlejelovens opsigelsesregler, og således heller ikke af reglerne om varsel og indholds krav, ligesom den ikke kan indbringes for boligretten.

Som følge af inklusionsboligordningens særlige sigte og profil, herunder navnlig lejeaftalens midlertidige karakter, er der behov for ændring af eller undtagelse fra visse af de regler i almenlejeloven, der ellers ville gælde for beboerne, herunder med hensyn til indgåelse og opsigelse af tidsbegrænsede aftaler, regler om brugsrettens overgang til andre, råderet m.v., jf. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i lovforslagets § 2.

#### *2.1.2.2. Sociale støttefunktioner*

De sociale støttefunktioner til beboerne i inklusionsboliger skal bidrage til at sikre en god overgang til en selvstændig tilværelse i egen bolig, herunder understøtte borgerens

mulighed for at opnå eller fastholde tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse samt det lokale civilsamfund.

Den sociale vicevært skal medvirke til at skabe et godt og trygt miljø samt yde støtte og rådgivning til beboerne i inklusionsboliger. Den sociale vicevært kan herunder igangsætte aktiviteter, som understøtter og styrker beboernes netværk og sociale kompetencer. Derudover kan den sociale vicevært være omdrejningspunktet for inddragelse af frivillige kræfter i inklusionsboligprojektet. Det er centralt, at boligerne bliver en del af lokalområdet og trækker på de ressourcer, der findes her.

Den støtte, der ydes til lejerne i inklusionsboliger, skal baseres på anerkendte og evidensbaserede bostøttemetoder. Der vil i ansøgningsmaterialet skulle redegøres for valget af metode, hvordan denne tænkes anvendt, den sociale viceværts kvalifikationer og samarbejdet med kommunalbestyrelsen og eventuelle andre interessenter.

De sociale viceværter i inklusionsboligerne er et supplement til de kommunale tilbud efter serviceloven, og inklusionsboligerne ændrer ikke ved det kommunale myndigheds- og forsyningsansvar efter serviceloven. Det er således ikke meningen, at den støtte, der ydes som led i inklusionsboligordningen, skal træde i stedet for den kommunale indsats, herunder bostøtte efter § 85, som kommunalbestyrelsen måtte være forpligtet til at yde den enkelte efter servicelovens regler eller anden lovgivning.

Hvis lejeren modtager socialpædagogisk bistand eller andre indsatser efter serviceloven, forudsættes det, at den almene boligorganisation bidrager til, at der sker en samordning og etableres et samarbejde i forbindelse med indsatsen. Det bemærkes, at den sociale viceværts virksomhed ikke er omfattet af serviceloven.

I forbindelse med, at der indgås aftale med lejeren af inklusionsboligen, forudsættes det, at der sker en koordinering af den sociale støtte og den indsats, kommunen yder efter serviceloven samt den indsats, der ydes af en eventuel privat aktør.

Den sociale vicevært vil som led i udøvelsen af sine opgaver komme i besiddelse af fortrolige oplysninger om lejeren. Den sociale vicevært har tavshedspligt med hensyn til sådanne oplysninger og vil efter straffelovens § 152 a kunne straffes for tilsidesættelse af denne tavshedspligt.

#### *2.1.2.3. Organisation*

Inklusionsboligerne etableres af en almen boligorganisation efter aftale med kommunalbestyrelsen. Det vil typisk være kommunalbestyrelsen, der tager initiativ til etablering af inklusionsboliger, fordi kommunen har behov for boliger til socialt og psykisk sårbare personer, uden at disses behov dog er så omfattende, at støtten skal ydes i et botilbud efter serviceloven.

Inklusionsboliger skal etableres i almene familieboliger. Der vil som udgangspunkt være tale om individuelle boliger, men der kan også være tale om bofællesskaber.

Almene familieboligbofællesskaber kan etableres som kollektive bofællesskaber. I disse bofællesskaber deles lejerne om et fælles køkken. Bofællesskabet skal bestå af mindst tre værelser. Herudover skal der være et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan godkende, at bofællesskabet ikke indeholder



det ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen m.v.

Bofællesskaber kan også etableres som individuelle bofællesskaber med mindst fem boliger. I sådanne bofællesskaber har hver lejer sit eget køkken, og der skal være fællesarealer, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde tillade, at bofællesskabet kun består af tre eller fire boliger.

Inklusionsboligerne kan enten udgøre en del af boligerne i en eksisterende afdeling eller en særlig afdeling i boligorganisationen. Hvis de udgør en særlig afdeling, forudsættes det, at denne er en del af en større bebyggelse, idet dette i almindelighed må være en forudsætning for at inkludere borgeren i det lokale boligområde og hermed forbedre beboernes evne til senere at fastholde en permanent bolig. Det er således centralt, at boligerne bliver en del af lokalområdet, og trækker på de ressourcer, der findes her.

Før der eventuelt etableres inklusionsboliger i problemramte boligområder, må det meget nøje overvejes, dels hvordan beboerne i inklusionsboliger kan påvirke miljøet i området, dels hvordan områdets problemer kan påvirke mulighederne for at opnå de opstillede mål for beboere i inklusionsboligerne. I forbindelse med ansøgning om støtte til projekter i sådanne områder bør der medsendes en redegørelse for disse overvejelser.

Lovforslaget indebærer, at de sociale støttefunktioner drives økonomisk og finansieringsmæssigt uafhængigt af kommunen, men der vil være behov for kommunal medvirken og for et forpligtende samarbejde med kommunen på en række områder, både når inklusionsboliger skal etableres og drives, jf. afsnit 2.1.2.8.

Det må således forudsættes, at de sociale støttefunktioner ydes i et tæt samarbejde mellem den sociale vicevært og kommunen. Desuden vil det i mange tilfælde kunne være hensigtsmæssigt, at boligorganisationen inddrager private parter, herunder frivillige organisationer, der har særligt kendskab til målgruppen.

Boligorganisationen har ansvaret for etablering og drift af de sociale støttefunktioner, hvilket som udgangspunkt sker ved, at den sociale vicevært ansættes direkte af boligorganisationen med henblik på at betjene den eller de afdelinger, hvori der findes inklusionsboliger. Der er også mulighed for, at boligorganisationen indgår samarbejde med en privat aktør, som har særlig ekspertise på området.

#### *2.1.2.4. Tilvejebringelse af bygninger*

Inklusionsboliger forudsættes etableret i eksisterende almene familieboliger, men vil i princippet også kunne etableres i nye boliger, som modtager støtte efter almenboliglovens almindelige støttebestemmelser.

Når inklusionsboliger etableres i eksisterende støttet byggeri, er bygningerne allerede finansieret, men kommunalbestyrelsen skal indgå aftale med boligorganisationen om anvendelsen til inklusionsboliger. Der kan i nogle tilfælde være behov for en begrænset ombygning af boligerne for at gøre disse mere egnede til formålet. Dette kan ske ved hjælp af engangstilskud, der ydes efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 3 (§ 98 c, stk. 2).

Inklusionsboliger kan – afhængigt af de lokale ønsker og inklusionsboligprojektets profil – tænkes etableret som mindre bofællesskaber eller som separate boliger, der er integreret i et større byggeri. Inklusionsboliger bør i almindelighed kun udgøre en del af boligerne i en afdeling, idet det ellers kan være risiko for, at der opstår uhensigtsmæssige og isolerede enklaver.

Det forventes, at den altovervejende del af inklusionsboligerne etableres i eksisterende byggeri.

#### *2.1.2.5. Støtte- og finansieringsmodel*

Inklusionsboliger er kendetegnet ved, at der er ansat personale (sociale viceværter), som støttes af staten. Desuden kan der ydes tilskud til nedsættelse af huslejen, således at også boliger, der ellers ville være for dyre for målgruppen, kan benyttes som inklusionsboliger. Herudover indgår der to andre typer af tilskud, således at der samlet set er tale om fire forskellige støtteelementer:

1. Engangstilskud til begrænset ombygning af den pågældende bolig
2. Løbende tilskud til nedsættelse af huslejen i den pågældende bolig
3. Løbende tilskud til sociale støttefunktioner
4. Refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter

Tilskud til finansiering af sociale støttefunktioner udbetales til boligorganisationen, der afholder udgiften til disse. Disse beløb skal således ikke indgå i regnskabet for den eller de afdelinger, som den sociale vicevært betjener.

Huslejetilskud udbetales til boligafdelingen og skal således optages i afdelingens budgetter og regnskaber. Det skal sikres, at dette sker på en måde, så de almindelige boliger i afdelingen ikke tilgodeses med dele af tilskuddet. Det vil sige, at huslejetilskuddet alene kan benyttes til nedsættelse af huslejen for de boliger, som tilskuddet vedrører.

Tilskud til sociale støttefunktioner fastlægges i forbindelse med tilsagn om støtte og reguleres årligt med udviklingen i lønindeks for den private sektor. Et eventuelt huslejetilskud fastlægges ligeledes i forbindelse med tilsagnet om støtte og vil ligesom f.eks. ungdomsboligbidrag blive reguleret én gang årligt pr. 1. januar med stigningen i nettoprisindekset.

Tilskud til sociale støttefunktioner og til huslejenedsættelse gives for en periode på 15 år og udbetales til den almene boligorganisation, henholdsvis afdelingen. Tilskuddene kan bringes til ophør, hvis formålet med disse ikke opfyldes, jf. afsnit 2.1.2.7.

Der vil derudover kunne ydes et begrænset engangstilskud til nødvendige ombygninger i forbindelse med boligernes ibrugtagning som inklusionsboliger. Tilskuddet kan ydes til indretning af faciliteter m.v., som øger boligernes anvendelighed som inklusionsboliger, herunder til formål, som tillige kan komme øvrige beboere til gode. Et eventuelt ombygningstilskud kan kun udbetales en gang pr. bolig, og det udbetales til boligafdelingen.

Refusion for kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter ydes kun for tab inden for den 15-årige støtteperiode indenfor de afsatte økonomiske rammer. Den henvises til afsnit 3 nedenfor. Refusionsbeløb udbetales til kommunen.

Det samlede støttebeløb til et inklusionsboligprojekt fastlægges således i forbindelse med tilsagn om støtte og opgøres som nutidsværdi med henblik på at kunne beregne "trækket" på det afsatte årlige puljebeløb.

#### *2.1.2.6. Ansøgningsproces*

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet udmelder en ansøgningspulje og tildeler tilskud på baggrund af en konkret behandling af ansøgninger fra den boligorganisation, som efterfølgende skal drive inklusionsboligerne, og den pågældende kommunalbestyrelse. Ansøgning sker ved indsendelse af en samlet ansøgning underskrevet for såvel boligorganisationen som for kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at udlændinge-, integrations- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om inklusionsboliger. Der vil således bl.a. kunne fastsættes regler om tildelingskriterier, herunder projektets overordnede ide, koncept etc., bygningernes egnethed og den geografiske beliggenhed af de støttede projekter. Der vil ligeledes blive fastlagt rammer for ombygningsudgifter, for den løbende huslejestøtte, antallet af boliger tilknyttet det enkelte projekt og for refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter.

#### *2.1.2.7. Indberetning*

Den boligorganisation, som driver inklusionsboligerne, vil have en forpligtelse til at indberette til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvis der er driftsmæssige problemer i boligerne, herunder langvarige udlejningsproblemer, eller hvis de ikke fuldt ud opfylder deres formål som forudsat.

Der skal ligeledes foretages en indberetning, hvis det løbende tilskud til sociale støttefunktioner overstiger de udgifter, der afholdes til sociale viceværter og til aktiviteter med lejerne af inklusionsboligerne. For at sikre en effektiv kontrol, skal de relevante informationer fremgå af boligorganisationens regnskaber og kontrolleres af revisor.

En indberetning kan efter en konkret vurdering føre til, at udbetaling af den løbende støtte til huslejenedsættelse og sociale støttefunktioner helt eller delvist indstilles.

#### *2.1.2.8. Kommunens rolle*

Inklusionsboligordningen tager udgangspunkt i, at boligernes støttefunktion både finansieringsmæssigt og organisatorisk drives uafhængigt af kommunen. Det er dog afgørende, at der opbygges et forpligtende samarbejde mellem boligorganisationen på den ene side og kommunen på den anden i forbindelse med både etablering og efterfølgende drift af inklusionsboligerne.

Den årlige styringsdialog mellem kommunalbestyrelsen og de almene boligorganisationer vil være et velegnet forum for sonderinger om muligheden for at etablere inklusionsboliger og for at følge op på allerede etablerede inklusionsboliger.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med inklusionsboliger som led i dens almindelige tilsyn med almene boligorganisationer. Kommunalbestyrelsen påser i den forbindelse, at de særlige vilkår, som er knyttet til de pågældende inklusionsboliger, herunder den sociale indsats i forhold til beboerne, overholdes.

Desuden skal kommunalbestyrelsen anvise de beboere, som boligerne skal udlejes til, og det vil være kommunalbestyrelsen, der på grundlag af oplysninger fra den sociale vicevært

og de oplysninger, som kommunen på anden måde er i besiddelse af, skal vurdere, om et leje forhold skal forlænges efter udløbet af den tidsbegrænsede lejeperiode, eller om det evt. skal bringes til ophør før udløbet af den aftalte lejeperiode.

Før anvisningen skal kommunen indgå aftale med borgeren om mål for perioden i inklusionsboligen, der kan understøtte borgerens mulighed for at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. I forbindelse med indgåelse af aftalen skal indholdet af denne drøftes med boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen vil som grundlag for anvisningen være i besiddelse af en række oplysninger om ansøgeren, som kommunalbestyrelsen skal inddrage i det omfang, det er nødvendigt for sagens behandling, herunder oplysninger om eventuel øvrig hjælp og støtte m.v., som borgeren modtager efter anden lovgivning. Kommunalbestyrelsen har desuden mulighed for at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder, læger, hospitaler m.v., jf. § 178 a i almenboligloven. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse overholde reglerne om forudgående samtykke fra borgeren. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes overholde gældende regler i persondataloven i forbindelse med sin sagsbehandling, herunder reglerne om videregivelse af oplysninger.

Kommunalbestyrelsen skal yderligere garantere for tab for boligafdelingen som følge af, at lejeren ikke selv kan betale eventuelle udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Kommunens forpligtelser efter serviceloven gælder også i forhold til lejere i inklusionsboliger, og kommunen skal derfor samarbejde med boligorganisationen om relevant koordination i forhold til de beboere, som kommunen i medfør af serviceloven har forpligtelser over for.

Endelig vil kommunen skulle anvisne en anden bolig eller et relevant botilbud, når en lejer skal fraflytte en inklusionsbolig som følge af lejemålets udløb eller opsigelse efter kommunalbestyrelsens påbud. Dette krav kan f.eks. opfyldes ved udnyttelse af kommunalbestyrelsens anvisningsret til en del af de ledige almindelige almene familieboliger. Anvisningen skal, hvis lejer ønsker det, og det vurderes hensigtsmæssigt, så vidt muligt ske til en bolig i samme lokalområde, som inklusionsboligen er beliggende i med henblik på at understøtte borgerens overgang til egen bolig.

#### 2.1.2.9. Evaluering

Der vil blive gennemført en evaluering af inklusionsboligordningen med start primo 2018, således at evalueringen kan danne grundlag for stillingtagen til en evt. forlængelse af bevillingen. Der vil ved evalueringen blive lagt særlig vægt på indvundne erfaringer om finansiering, organisation og ansøgningsproces vedrørende inklusionsboliger. I det omfang, det er muligt relativt kort tid efter inklusionsboligernes etablering, vil det endvidere blive belyst, i hvilken grad boligerne vurderes at opfylde deres formål bl.a. gennem de sociale viceværter indsats. Der forventes afsat op til i alt 1,0 mio. kr. af bevillingen til evalueringen.

### 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Ifølge satspuljeaftalen for 2016 er der afsat i alt 30 mio. kr. ligeligt fordelt over årene 2017-2019 til etablering og drift af inklusionsboliger, jf. tabel 1.

Tabel 1. Afsatte beløb til statslig støtte m.v. til inklusionsboliger (2016-priser, mio. kr.)

	2016	2017	2018	2019
--	------	------	------	------

Inklusionsboliger i satspuljefatle for 2012	0,0	10,0	10,0	10,0
---	-----	------	------	------

Op til 3 pct. af bevillingen kan anvendes til administration af ordningen, herunder 2/3 til lønsum.

I det omfang Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet gennemfører aktiviteter direkte, afholder ministeriet udgifterne af bevillingen. Der forventes således anvendt op til i alt 1,0 mio. kr. til evaluering af ordningen, ligeligt fordelt på årene 2018 og 2019.

Den del af inklusionsboligstøtten, som er en løbende støtte, der udbetales over en længere årrække på baggrund af et tilsagn om støtte, jf. afsnit 2.1.2.5, udgiftsføres i tilsagnsåret som nutidsværdien af støtten i overensstemmelse med principperne for tilsagnsbudgettering. Det samme gælder for støtten i form af refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter.

Størrelsen af udgifterne til refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter vil imidlertid ikke kunne fastlægges allerede i det enkelte støttetilsagn, da der kan være meget store forskelle på istandsættelseskravene ved de enkelte fraflytninger. Der vil derfor skulle reserveres midler hertil, som kan anvendes efterhånden som tab konstateres. Den enkelte kommune vil derfor ikke kunne opnå fuld sikkerhed for, at den altid vil kunne få dækket sine tab fuldt ud i hele støtteperioden. Den endelige udformning af en refusionsmodel vil ske som led i fastsættelsen af nærmere regler for ordningen.

Det forudsættes, at den altovervejende del af inklusionsboligerne etableres i eksisterende alment byggeri, jf. afsnit 2.1.2.4, og forventes, at den samlede støtte pr. bolig med betydelig usikkerhed vil udgøre omkring 500.000 kr. På den baggrund skønnes det, at der kan etableres i alt omkring 60 inklusionsboliger i perioden 2017-2019.

Den administrative merbelastning i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet skønnes at svare til det afsatte beløb hertil.

Forslaget skønnes at medføre en meget begrænset administrativ merbelastning i de kommuner, der ønsker at gøre brug af ordningen, i forbindelse med planlægningen af inklusionsboligprojekterne, bl.a. ved ansøgning om støtte, jf. afsnit 2.1.2.6. I de kommuner, hvor der gives tilsagn, vil der tillige være en meget begrænset administrativ merbelastning i driftsfasen.

I de kommuner, hvor der på baggrund af kommunalbestyrelsens ønske herom kommer til at blive gjort brug af ordningen, kan der således forekomme meget begrænsede merudgifter til administration.

På lidt længere sigt må der som effekt af lovforslaget alt andet lige forventes kommunale mindredgifter til foranstaltninger efter serviceloven til de personer, der nu får tildelt en inklusionsbolig.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

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

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Der kan blive tale om en meget begrænset

aktivitetsforøgelse hos private aktører som følge af, at de i enkelte tilfælde helt eller delvist står for "leverance" af sociale støttefunktioner.

#### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### 6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### 7. Forholdet til EU-retten

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

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

#### 8. Høring

Lovforslaget har i perioden xxx været sendt i høring hos følgende organisationer:

Advokatrådet, Ankestyrelsen, Bedre Psykiatri, BL, BOSAM, Byggeskedefonden, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Handicaporganisationer, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Frivilligrådet, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, Psykiatrifonden, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund.

#### 9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen, idet merudgifter som udgangspunkt er fuldt finansieret af de afsatte satspuljemidler
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Meget begrænset merbelastning i berørte kommuner
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Meget begrænset meromsætning hos private aktører, der inddrages i leverance af sociale støttefunktioner	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget, der vedrører støtte til inklusionsboliger til psykisk og socialt sårbare, jf. lovforslagets § 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af	

	kompenation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3). Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.
--	--

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Til nr. 1

Med den foreslåede nye § 62 a, stk. 1, bliver der mulighed for, at den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen kan aftale, at almene familieboliger fremover skal udlejes som inklusionsboliger. Hverken boligorganisationen eller kommunalbestyrelsen kan således ensidigt træffe denne beslutning.

For en nærmere omtale af inklusionsboliger henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 3.

Efter de gældende udlejningsregler skal den almene boligorganisation som hovedregel udleje ledige almene familieboliger efter venteliste. Enhver kan blive optaget på ventelisten mod betaling af et årligt gebyr.

Kommunalbestyrelsen kan dog efter almenboliglovens § 59, stk. 1, kræve indtil hver fjerde ledige familiebolig stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af borgerens behov og beboersammensætningen i den afdeling, borgeren anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Det forhold, at kommunalbestyrelsen har anvisningsretten for alle ledige inklusionsboliger, jf. nedenfor om stk. 2, indebærer, at disse ikke vil være omfattet af opgørelsen ved anvendelse af fjerdedelsreglen.

Med det foreslåede stk. 2 fastsættes det, at heller ikke ledige inklusionsboliger skal udlejes efter venteliste, men til den særlige personkreds, som kan komme i betragtning til en inklusionsbolig, jf. lovforslagets § 1, nr. 3. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten.

Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde vurdere ikke blot, om borgeren er i målgruppen for en inklusionsbolig, men også, om de opstillede mål for borgerens mulighed for at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig kan forventes opnået den ledige bolig, og om den pågældende passer ind i boligen. Kommunalbestyrelsen skal desuden vurdere, hvem der har det største behov, hvis flere kan komme i betragtning.

Før anvisning sker, skal kommunalbestyrelsen og borgeren i samarbejde med boligorganisationen indgå en aftale, der beskriver, hvilken støtte der skal ydes, og hvilke mål der skal opnås. Aftalens indhold skal koordineres med indholdet i en evt. handleplan efter servicelovens § 141.

Aftalens indhold skal drøftes med boligorganisationen. Denne drøftelse har til formål at sikre det bedst mulige match mellem borgerens behov og de tilbud, der er til rådighed i

inklusionsboligen. Opnås der ikke enighed, har kommunalbestyrelsen og borgeren det endelig ansvar for aftalens indhold. Boligorganisationen har således ikke vetoret.

Med det foreslåede *stk. 3* vil udlejning af en inklusionsbolig ske tidsbegrænset for en periode, der fastsættes i borgerens aftale. Lejeperioden vil ikke kunne fastsættes til mere end to år, men den vil efter kommunalbestyrelsens afgørelse undtagelsesvis kunne forlænges, hvis lejerens fortsat skønnes at have behov for inklusionsboligen. Dette kan f.eks. ske, hvis lejerens er inde i en god udvikling, men skønnes at have behov for endnu en kortere periode i inklusionsboligen for at opnå målet om en selvstændig tilværelse i egen bolig. Det er således ikke hensigten, at der skal ske gentagne eller langvarige forlængelser.

Det fastsættes endvidere, at kommunalbestyrelsen skal anvisne lejerens en anden bolig, når det tidsbegrænsede lejemål udløber. Uden en sådan anvisningspligt kan utryghed om de fremtidige boligforhold modvirke lejerens mulighed for at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Det bør tilstræbes, at den tilbudte bolig er beliggende i samme boligområde som inklusionsboligen, hvis lejerens ønsker dette.

Kommunalbestyrelsens anvisningspligt gælder derimod ikke, hvis lejemålet ophører ved ophævelse som følge af lejerens misligholdelse. Hvis det vurderes, at borgeren har behov for et botilbud efter serviceloven, skal kommunalbestyrelsen ved lejemålets ophør tilbyde borgeren et sådant.

Efter det foreslåede *stk. 4* vil kommunalbestyrelsen få mulighed for at kræve, at lejeforholdet bliver bragt til ophør inden udløbet af den tidsbegrænsede lejekontrakt. Dette kan dog kun ske, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at lejerens ikke længere har behov for en inklusionsbolig, eller hvis der ikke længere er udsigt til, at borgeren har gavn af inklusionsboligen og kan opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig, f.eks. fordi lejerens ikke samarbejder herom.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at anvisne lejerens en anden bolig eller et botilbud efter serviceloven ved lejemålets førtidige ophør som følge af kommunalbestyrelsens beslutning herom. Ved førtidig opsigelse kan denne derfor først få virkning fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen stiller en anden bolig eller en plads i et botilbud efter serviceloven til rådighed for lejerens.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om at bringe lejeforholdet til ophør i utide eller om at nægte forlængelse ved tidsbegrænsningens ophør, vil være omfattet af klageadgangen efter almenboliglovens § 58 c. Klage sker til Ankestyrelsen, og retssikkerhedslovens almindelige klageregler finder anvendelse. Dette indebærer bl.a., at Ankestyrelsens afgørelse ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men i givet fald må indbringes for domstolene.

Da afgørelsen om lejemålets førtidige opsigelse træffes af kommunalbestyrelsen, skal boligorganisationen som lejerens kontraktpart alene gennemføre den påbudte opsigelse. Opsigelsen er derfor ikke omfattet af almenlejelovens regler om opsigelsesgrund, form- og indholdskrav til opsigelsen og om lejers mulighed for at gøre indsigelse mod denne.

Da almenlejelovens krav til opsigelsen ikke finder anvendelse, vil boligorganisationen kunne foretage opsigelsen ved et kort brev, hvori der henvises til kommunalbestyrelsens afgørelse og oplyses, at opsigelsen har virkning fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen anviser en anden bolig eller et relevant botilbud.



Opsigelsen vil ikke kunne indbringes for boligretten, men den vil kunne indbringes for de almindelige domstole.

Som en følge af, at kommunalbestyrelsen har anvisningsretten, foreslås det i *stk. 5*, at kommunen betaler lejen for tomme inklusionsboliger. Desuden foreslås det, at kommunen garanterer for afdelingens tab på istandsættelsesudgifter, som den fraflyttede lejer ikke selv kan betale. Der kan efter det foreslåede § 98 c, stk. 2, nr. 4, ydes tilskud til dækning af tab som følge af kommunens garantiforpligtelser.

Til nr. 2

Kommunalbestyrelsens afgørelser om anvisning af inklusionsboliger er omfattet af reglerne i forvaltningsloven, og kommunalbestyrelsen skal derfor tillige sikre, at reglerne i denne lov overholdes i forbindelse med kommunens sagsbehandling, herunder reglerne om begrundelse og klagevejledning, hvis kommunalbestyrelsen afslår at anvise en ansøger til en (bestemt) bolig. Dette gælder også kommunalbestyrelsens afgørelser om, at et lejemål ikke kan forlænges.

Da kommunalbestyrelsens afgørelse om anvisning træffes på grundlag af en konkret, individuel vurdering af borgerens behov, foreslås det med ændringen af almenboliglovens § 58 c, at borgeren skal kunne klage til Ankestyrelsen over afgørelsen. Klageadgangen vil også gælde kommunalbestyrelsens afslag på forlængelse af et lejemål, da dette må sidestilles med afslag på anvisning af en bolig.

Ved behandling af klagen finder retssikkerhedslovens almindelige klageregler anvendelse.

Også kommunalbestyrelsens afgørelser om, at et lejemål skal kræves opsagt efter den nye § 62 a, stk. 4, der foreslås i § 1, nr. 1, vil kunne indbringes for Ankestyrelsen.

Til nr. 3

Med den foreslåede nye § 98 c bliver det muligt at etablere inklusionsboliger med statstilskud i det omfang, der på finansloven er afsat midler hertil. For årene 2017-2019 er der som led i satspuljeaftalen for 2016 afsat 10 mio. kr. årligt i de tre år. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år.

Formålet med inklusionsboliger er at skabe stabile og trygge boforhold på det almindelige boligmarked for psykisk og socialt sårbare personer. Målet er herigennem at stabilisere og påvirke beboernes tilværelse i en positiv retning og bl.a. understøtte borgerens mulighed for en mere stabil tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse.

Inklusionsboligerne supplerer eksisterende ordninger på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets område for særligt udsatte grupper på boligmarkedet, dvs. startboliger, udslusningsboliger, bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov og skæve boliger. Boligerne er herudover tænkt som et supplement til de eksisterende muligheder for at modtage hjælp og støtte efter serviceloven m.v. De støttefunktioner, der tilbydes i inklusionsboligerne, er dog ikke del af et behandlingstilbud og kan ikke erstatte kommunale forpligtelser efter serviceloven.

Der vil være tale om tidsbegrænsede boligtilbud, jf. lovforslagets § 2, nr. 3, og bemærkningerne hertil. Da den sociale støtte er knyttet til inklusionsboligen, vil også den være tidsbegrænset.

Af bestemmelsens *stk. 1* fremgår, at der er tale om boliger til psykisk og socialt sårbare personer. Det er ikke tanken, at inklusionsboliger skal udlejes til personer, der har så omfattende behov for hjælp og støtte, at de i stedet har behov for et botilbud efter serviceloven.

Målgruppen for inklusionsboliger er i øvrigt en forholdsvis bred personkreds, hvor det vurderes, at den enkelte vil have gavn af boligformen og derigennem opnå mulighed for en selvstændig tilværelse i egen bolig. Fælles for målgruppen er, at de pågældende har behov for en boligløsning, hvor man ikke er "helt alene", og hvor man bl.a. kan understøttes i at fastholde eller genoptage arbejde eller uddannelse.

I *stk. 2* fastsættes det, hvilken form for tilskud, der kan ydes i forbindelse med etablering og drift af inklusionsboliger. Tilskud søges ved indsendelse af en fælles ansøgning underskrevet for såvel boligorganisationen som for kommunalbestyrelsen.

Hvis der er behov for en begrænset ombygning af en bolig, for at denne kan gøres egnet som inklusionsbolig, vil der i forbindelse med støttetilsagnet kunne gives et engangstilskud til dækning af udgifterne hertil.

Løbende tilskud kan ydes til dækning af omkostningerne forbundet med de sociale støttefunktioner, der ydes af en social vicevært. Denne ansættes som udgangspunkt af boligorganisationen. Der er dog intet til hinder for, at ydelsen købes hos en privat leverandør. Tilskuddet kan ydes til dækning af såvel den sociale viceværts løn som andre udgifter, der følger af ansættelsen, herunder feriepenge og eventuelle pensionsbidrag samt evt. nødvendig kompetenceudvikling, supervision m.v. Der kan desuden i mindre omfang ydes tilskud til aktiviteter med lejerne af inklusionsboligerne.

Herudover kan der ydes løbende støtte til nedsættelse af huslejen, hvis der er tale om boliger med en så høj husleje, at de ellers ikke vil være tilgængelige for målgruppen.

Størrelsen af de løbende tilskud fastsættes ved meddelelse af støttetilsagn på grundlag af et specificeret budget. Beløbene reguleres efter *stk. 3* en gang årligt, jf. nedenfor.

Endelig vil der kunne gives støtte til dækning af tab på garantier stillet af kommunen. Sådanne tab kan opstå, fordi kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til boligerne og i den forbindelse skal garantere for den almene boligafdelings tab som følge af, at den hidtidige lejer ikke kan betale eventuelle istandsættelseskrav.

Det vil være en forudsætning for udløsning af kommunens garantiforpligtelse, at boligorganisationen har overholdt de frister, der er fastsat i almenlejelovens § 94 for fraflytningssyn og indkaldelse hertil samt for oplysning om istandsættelsesarbejdernes omfang og de forventede omkostninger hertil. Hvis disse frister ikke er overholdt, mister boligafdelingen et eventuelt krav mod fraflytteren på dækning af istandsættelsesudgifter, Det er ikke meningen, at den kommunale garanti skal kunne udløses til dækning af tab, der skyldes boligorganisationens forsømmelser i forbindelse med fraflytningen.

Størrelsen af udgifterne til refusion af kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter vil ikke kunne fastlægges allerede i støttetilsagnet, da der kan være meget store forskelle på istandsættelseskravene ved de enkelte fraflytninger. Der vil derfor skulle reserveres midler hertil, jf. den nærmere beskrivelse i afsnit 3 i de almindelige bemærkninger.

Det fastsættes i *stk. 3*, at løbende støtte kan gives for en periode på højst 15 år. Det foreslås i forlængelse heraf, at tilskud til sociale støttefunktioner reguleres en gang årligt med stigningen i lønindekset for den private sektor, således at værdien af dem ikke udhules, mens et evt. huslejetilskud reguleres en gang årligt med stigningen i nettoprisindekset. Refusion for kommunens tab på garantier for fraflytningsudgifter ydes for konstaterede tab inden for den 15-årige støtteperiode indenfor de afsatte økonomiske rammer.

I *stk. 4* fastsættes det, at tilskud til ombygning og til nedsættelse af huslejen udbetales til den almene boligafdeling, der afholder udgifterne forbundet hermed. Tilskud til de sociale støttefunktioner udbetales til den almene boligorganisation, der afholder udgiften hertil uden at medtage den i afdelingsregnskabet. Dette er blandt andet begrundet i hensigtsmæssighedsbetragtninger, da en boligorganisation kan have inklusionsboliger i flere afdelinger med samme sociale vicevært.

Refusion af tab på garantier for fraflytningsstandsættelse udbetales til kommunen, der som konsekvens af garantien har udbetalt beløbet til boligafdelingen.

Det foreslås i § 98 c, *stk. 5*, at udlændinge-, integrations- og boligministeren kan bringe betaling af løbende støtte til ophør helt eller delvis, hvis formålet med støtten ikke længere opfyldes. Det kan f.eks. være, hvis en eller flere boliger udlejes til andre end den berettigede personkreds, eller hvis der er permanente udlejningsvanskeligheder i boligerne. Det kan også være fordi, tilskuddet til sociale støttefunktioner overstiger de udgifter, der afholdes til dette formål, eller fordi de mål, der opstilles for indsatsen, ikke opfyldes.

Der vil i en bekendtgørelse blive pålagt støttemodtageren en pligt til at indberette til ministeriet, hvis betingelserne for modtagelse af støtten ikke længere fuldt ud er til stede. Det bemærkes, at det i hvert enkelt tilfælde vil blive vurderet konkret, om støtten helt eller delvis skal bortfalde.

Bortfalder den løbende støtte, mister boligerne deres status som inklusionsboliger, og der skal i givet fald ske genudlejning efter de almindelige regler, som gælder for almene familieboliger.

Den løbende støtte bortfalder automatisk, når støtteperioden på højst 15 år udløber, jf. den foreslåede § 98 c, *stk. 3*. Derudover kan et bortfald også blive aktuelt, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab beslutter at nedlægge de pågældende boliger som inklusionsboliger, eller hvis udlændinge-, integrations- og boligministeren beslutter, at støtten skal bortfalde før udløbet af støtteperioden, jf. den foreslåede § 98 c, *stk. 5*.

I *stk. 6* foreslås indsat en bemyndigelse for udlændinge-, integrations- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om inklusionsboliger. Der vil således bl.a. kunne fastsættes regler om tildelingskriterier, herunder projektets overordnede ide, koncept etc., bygningernes egnethed og den geografiske beliggenhed af de støttede projekter. Der vil ligeledes blive fastlagt rammer for ombygningsudgifter og for den løbende huslejestøtte.

Der vil blive fastsat en øvre grænse for, hvor høje huslejer boliger i projekter kan have. Baggrunden herfor er, at målgruppen har en begrænset betalingsevne og der derfor sigtes

på, at huslejen efter huslejestøtte ikke overstiger et niveau på omkring 3.200 kr. pr. måned. Med henblik på at kunne oprette så mange inklusionsboliger som muligt, vil ansøgninger med lav husleje på de tilknyttede boliger blive foretrukket.

Der vil endvidere blive fastlagt et minimumsantal boliger i forhold til de ressourcer, der afsættes til sociale støttefunktioner. Baggrunden herfor er, at inklusionsboligerne ikke skal træde i stedet for kommunale botilbud efter serviceloven men være et supplement hertil.

## *Til § 2*

Til nr. 1

Som nævnt i de almindelige bemærkninger er inklusionsboliger et tidsbegrænset boligtilbud til psykisk og socialt sårbare personer, hvor formålet er at understøtte borgerens mulighed for at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Når den pågældende ikke længere har brug for inklusionsboligen, skal kommunalbestyrelsen anvise en bolig på almindelige vilkår.

Med henblik på at opnå den mest optimale udnyttelse af de inklusionsboliger, der er til rådighed, og under hensyn til lejeforholdets tidsbegrænsede karakter, foreslås, at en række bestemmelser i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) ikke skal finde anvendelse på lejeforhold vedrørende disse boliger, ligesom der foreslås indført særlige opsigelsesregler. I nr. 1 foreslås det derfor i almenlejelovens § 4, stk. 5, bestemt, at reglerne i lovens §§ 39 og 40 og kapitel 12 ikke finder anvendelse ved udlejning af en inklusionsbolig.

De fravigelser fra almenlejelovens almindelige regler, der er tale om, omfatter råderetten og brugsrettens overgang til andre:

### *Råderet:*

Efter gældende regler, jf. § 39, har lejeren ret til at udføre forbedringer af boligen. Den enkelte lejer finansierer selv udgiften til de nævnte forbedringer og har ved fraflytning ret til at få en kontant godtgørelse herfor fra udlejer. Den nye lejer, der flytter ind i boligen, skal betale boligafdelingens udgifter til godtgørelsen enten kontant eller ved en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften. Udlejer kan endvidere efter lovens § 40 tillade, at lejeren udfører visse andre arbejder end de omtalte med eller uden godtgørelse.

Når disse rettigheder som nævnt ikke skal gælde for lejere af inklusionsboliger, hænger det sammen med et ønske om at holde huslejen nede og undgå merudgifter for den efterfølgende lejer. En lejers udnyttelse af råderet ville således modvirke hensigten med huslejetilskud, jf. den foreslåede § 98 c, stk. 2, nr. 2, i lov om almene boliger m.v. Desuden findes råderetten ikke hensigtsmæssig, da der er tale om relativt kortvarige lejemål.

### *Brugsrettens overgang til andre:*

Efter reglerne i almenlejelovens kapitel 12 har lejeren under nærmere angivne betingelser ret til at fremleje boligen, jf. §§ 64 – 68 i loven. Lejeren har endvidere ret til at bytte med lejeren af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig. Udlejer kan dog i visse tilfælde modsætte sig bytning, jf. § 69. Endvidere er fastsat regler om andres ret til at fortsætte lejemålet, f.eks. ved lejerens død samt ved skilsmisse og samlivsophævelse, jf. §§ 70-77. Det foreslås, at disse regler ikke skal gælde for inklusionsboliger. Baggrunden herfor er et ønske om, at disse boliger til stadighed er til rådighed for målgruppen.

Til nr. 2

Efter den foreslåede 98 c, stk. 2, nr. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 3, kan støtte til inklusionsboliger ydes som løbende tilskud til nedsættelse af lejen i den pågældende bolig. Det foreslås derfor, at det i almenlejelovens § 9, stk. 3, fastsættes, at huslejen for den pågældende bolig skal nedsættes med det beløb, som ydes i støtte. Hermed sikres, at støtten alene kommer lejeren af inklusionsboligen til gode.

Til nr. 3

Udover de ovenfor under nr. 1 omtalte fravigelser foreslås det tillige i almenlejelovens § 87, stk. 5, bestemt, at reglerne i lovens § 87, stk. 1-3, ikke finder anvendelse på boliger, der udlejes som inklusionsboliger.

De nævnte regler vedrører tidsbegrænset udlejning. Efter § 87, stk. 1, kan det aftales, at en lejeaftale skal være tidsbegrænset. Er en lejeaftale tidsbegrænset, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Den tidsbegrænsede aftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt mellem parterne, eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeaftalen. Af stk. 2 i bestemmelsen fremgår, at såfremt lejeren med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end en måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejereren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning. Endelig fremgår det af stk. 3 i bestemmelsen, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. Disse regler foreslås undtaget for så vidt angår inklusionsboliger. Dette svarer til det, der gælder for startboliger. Med disse fravigelser vil boligretten ikke kunne tilsidesætte tidsbegrænsningen for inklusionsboliger, og en lejeaftale herom vil altid kunne opsiges i den aftalte lejeperiode. Det følger af tidsbegrænsningen, at lejeforholdet bortfalder, når den aftalte lejeperiode ophører.

I stedet foreslås det – ligeledes som for startboliger - i almenlejelovens § 87, stk. 5, fastsat, at lejeaftaler om inklusionsboliger skal være tidsbegrænsede, og at disse lejeaftaler kan opsiges i lejeperioden. Dette forhold skal ses i sammenhæng med, at inklusionsboligen er tænkt som en midlertidig foranstaltning. Det er dog en betingelse for at kunne opsiges lejeaftalen, at der til lejeren af inklusionsboligen anvises en anden bolig eller et relevant botilbud, som denne kan flytte til, når lejeforholdet om inklusionsboligen ophører. Der henvises herom til den i § 1, nr. 1, foreslåede nye § 62 a, stk. 4.

Såfremt lejeforholdet opsiges i lejeperioden, er der ikke tale om en opsigelse i henhold til almenlejelovens bestemmelser om opsigelse i lovens kapitel 14, som kan indbringes for boligretten. Opsigelsen sker på grundlag af en beslutning truffet af kommunalbestyrelsen i henhold til den i § 1, nr. 1, foreslåede § 62 a, stk. 4. Der henvises til bemærkningerne hertil for så vidt angår beboerens mulighed for at klage over beslutningen om, at boligorganisationen skal opsiges lejeforholdet.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2016.