



Til lovforslag nr. L 53

Folketinget 2010-11

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 18. januar 2011

Betænkning

over

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

(Byggeskadedefondsdekning af renovering af almene boliger m.v.)

[af socialministeren (Benedikte Kiær)]

1. Ændringsforslag

Socialministeren har stillet 5 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 10. november 2010 og var til 1. behandling den 25. november 2010. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og socialministeren sendte den 5. oktober 2010 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 4. Den 10. november 2010 sendte socialministeren de indkomne høringsvar og et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 21 spørgsmål til socialministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Spørgsmål nr. 12-14 til socialministeren og dennes svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Udvalget indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget mener, at der længe har været et stort behov for at renovere flere af de almene boliger. De seneste år har det desværre været sådan, at selv om beboerne i boligafdelingerne beboerdemokratisk har besluttet, at de gerne vil have renoveret deres boligafdelinger, så har de ikke kunnet komme i gang, fordi partierne i boligforligskredsen (V, DF, KF og RV) ikke har givet lejerne lov til at bruge deres egne opsparede midler i Landsbyggefonden til at renovere for.

Der har ved udgangen af 2010 ophobet sig en kø til renoveringer på over 8 mia. kr.

S, SF og EL mener, at lejerne selvfølgelig har krav på, at de midler, som de selv har opsparet i Landsbyggefonden, skal komme dem selv og deres boliger til gode i form af renoveringer.

De tre partier mener, at det skal sikres, at de renoveringsarbejder, der udføres, også bliver udført i god kvalitet. Den seneste rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, »Omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i dansk byggeri (2009)«, er ikke så positiv læsning, som man kunne ønske sig. Derfor er det godt og positivt, at der med lovforslaget bliver oprettet en byggeskadedefondsdekning af byggeskader ved renoveringer af de almene boliger. Det er godt og positivt, at viden om byggeprocesser og erfaringer med dårlige renoveringsprojekter lige så vel som positive resultater fra komplicerede renoveringsprojekter bliver samlet op og formidlet.

Ud fra en samlet vurdering er partierne positive over for lovforslagets formål og intentioner med at sikre en bedre kvalitet i renoveringen af de almene boliger.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget kan støtte lovforslaget, fordi forslaget om byggeskadedækning af renoveringsprojekter understøtter de betydelige renoveringsarbejder i den almene boligsektor, der igangsættes i de kommende år. Renoveringsindsatsen skal ses i lyset af, at Dansk Folkeparti den 8. november 2010 indgik en boligaftale med regeringen og Radikale Venstre og med tilslutning fra Kristendemokraterne og Liberal Alliance, hvor der afsættes 20,6 mia. kr. frem til 2016.

Lovforslaget vil gøre det muligt at få dækning af byggeskader i forbindelse med renoveringsprojekter i den almene boligsektor m.v., sådan som det kendes fra den eksisterende byggeskadedefond for nybyggeri.

For at blive omfattet af ordningen skal udgifterne overstige 1 mio. kr. (inklusive moms) pr. projekt eller mindst udgøre 100.000 kr. pr. bolig. Dækning for renoveringsarbejder gælder

kun, i det omfang at der er tale om en forbedring eller en fornyelse. Byggeskadefonden (BSF) opdeles i to afdelinger: én for nybyggeri tilsvarende den eksisterende, mens en ny afdeling får til opgave at dække byggeskader i forbindelse med renoveringer. Bidraget til ordningen fastsættes til 1 pct. af renoveringsudgiften.

Ordningen vil medføre en kvalitetssikring af byggeriet. Endvidere vil ordningen med 1-års- og 5-års- eftersyn sikre, at der gribes hurtigt ind, så byggeskaderne ved renoveringsarbejde kan udbedres i tide. Samtidig sikrer ordningen, at der hensættes beløb til eventuelle skader i forbindelse med renovering.

Dansk Folkeparti finder, at der er tale om en god ordning, der kan sikre lejerne, hvis der sker byggesjusk m.v.

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) Før nr. 1 indsættes som nye numre:

»01. I § 75 u, stk. 1, indsættes efter »Landsbyggefonden«: »og Byggeskadefonden«.

02. I § 96 m, stk. 2, ændres »jf. § 156, stk. 3« til: »jf. § 156 a, stk. 2, og § 156 b, stk. 3«.

[Indberetning til Byggeskadefonden og konsekvens af lovforslaget]

2) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 151, stk. 3, ændres »stk. 1, nr. 1 eller nr. 3-5« til: »stk. 1, nr. 1, 3, 4 og 9«.

[Konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3 og 4]

3) I den under nr. 5 foreslåede § 151 a indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Renovering af almene familieboliger, som er omfattet af stk. 1, nr. 1, 2 og 4, og som er solgt efter kapitel 5 a, er fortsat omfattet af fonden. Det er en betingelse, at renoveringen er påbegyndt inden købsaftalens indgåelse.«

[Fortsat byggeskadefondsdækning af solgte familieboliger]

4) Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»04. I § 157, stk. 3, 2. pkt., ændres »jf. § 151, stk. 1, nr. 8« til: »jf. 151, stk. 1, nr. 7«, og »jf. § 151, stk. 1, nr. 9« ændres til: »jf. § 151, stk. nr. 8«.

[Konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3 og 4]

Af *socialministeren*, tiltrådt af <>:

5) I den under nr. 16 foreslåede affattelse af § 160 udgår 2. pkt.

[Afskæring af klageadgang]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Efter de gældende regler i § 75 u, stk. 1, i almenboligloven skal almene boligorganisationer indberette salg efter lovens kapitel 5 a til Landsbyggefonden.

Ændringsforslaget til § 75 u, stk. 1, indebærer, at den almene boligorganisation, som sælger en almen familiebolig efter reglerne i lovens kapitel 5 a, skal indberette salget både til Landsbyggefonden og Byggeskadefonden.

Ændringsforslaget til § 96 m, stk. 2, er en konsekvens af, at § 156, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. er foreslået ophævet, jf. lovforslagets § 1, nr. 14, sammenholdt med lovforslagets § 1, nr. 15. Forslaget er tillige en konsekvens af ændringsforslag nr. 3 sammenholdt med lovforslagets § 1, nr. 15.

Det foreslåede ændringsforslag til § 96 m, stk. 2, indebærer tillige, at Landsbyggefonden af midlerne fra Provenufonden dækker udgifter til eventuelle løbende bidrag til Byggeskadefonden fra såvel (ny)byggerier som renoveringer af almene familieboliger, som efterfølgende er solgt af en almen boligorganisation. Den nye ejer skal således ikke bidrage til betaling af løbende bidrag til fonden.

Til nr. 2

I lovforslagets § 1, nr. 3 og 4, er foreslået, at § 151, stk. 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v. om udbedringsarbejder, der er udført med støtte fra Byggeskadefonden, ophæves, og at en tilsvarende bestemmelse indsættes som nyt nr. 9 i samme bestemmelse.

Ændringsforslaget, som indebærer ændrede henvisninger i § 151, stk. 3, til stk. 1 i samme bestemmelse, er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3 og 4. Der således tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 3

Det fremgår af § 151, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., at almene familieboliger, der er solgt efter lovens kapitel 5 a, fortsat er omfattet af Byggeskadefonden. Bestemmelsen gælder kun for byggeskader, der hidrører fra byggeriet af de nævnte boliger.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der er indbetalt bidrag til Byggeskadefonden for de solgte boliger, ligesom det ikke vil være hensigtsmæssigt, at den tidligere samlede afdeling kun delvis får udbedret skader.

Der er tilsvarende behov for, at de nævnte boliger kan få dækket skader på renoveringer, efter at de er solgt. Det foreslås på denne baggrund, at renovering af almene familieboliger, som er solgt efter lovens kapitel 5 a, fortsat er omfattet af fonden.

Det er en betingelse, at renoveringen er påbegyndt inden købsaftalens indgåelse. Renoveringer, der påbegyndes efter dette tidspunkt, er ikke omfattet af fonden.

Til nr. 4

Ændringsforslaget indebærer ændrede henvisninger i § 157, stk. 3, for så vidt angår friplejeboliger, til bestemmelsen i § 151, stk. 1.

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3 og 4. Der er tale om en redaktionel ændring.

Til nr. 5

Der er ikke efter gældende regler mulighed for at indbringe Byggeskedefondens afgørelser, herunder om dækning af skader, for anden administrativ myndighed.

Det foreslås derfor, at den i lovforslagets § 1, nr. 16, foreslåede afskæring af klageadgang for en række afgørelser, som fonden træffer, udgår som overflødig.

Det er dog fortsat forudsat, at tvister mellem fonden og bygningsejeren om fondens afgørelser om skadesdækning kan afgøres af voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed. Dette svarer til de gældende regler for nybyggeri.

*Troels Christensen (V) **nfmd.** 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

Bilag 1**Oversigt over bilag vedrørende L 53**

Bilagsnr.	Titel
1	Høringsnotat og høringssvar, fra socialministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Ændringsforslag fra socialministeren
4	1. udkast til betænkning
5	2. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 53

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om, hvor store samfundsøkonomiske konsekvenser lovforslaget forventes at få, til socialministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm., om der er andre end de almene lejere, som konkret får renoveret deres boliger, der er med til at finansiere den nye afdeling under Byggeskedefonden for dækning af byggeskader, til socialministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm., om staten i fremtiden vil kunne disponere over de midler, der eventuelt akkumuleres i den nye afdeling under Byggeskedefonden for dækning af byggeskader, til socialministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om, hvor meget der år for år i faste priser er 1) indbetalt til, 2) anvendt fra og 3) i over- eller underskud i Byggeskedefondens afdeling for nybyggeri fra fondens opstart til og med 2009, til socialministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om, hvad der år for år er 1) indbetalt, 2) anvendt og 3) i over- eller underskud fra de 0,5 pct. af ombygningsudgiften ved investering i renovering med støtte fra Landsbyggefonden, til socialministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om, hvilke boligtyper der er opført under definitionen »...boligbyggerier, der har fået støtte...efter tidligere boligbyggeri- og byggestøttelove, og som løbende er underlagt kommunalt tilsyn med vedligeholdelsen i driftsfasen«, til socialministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm. om, hvor ofte og i hvilket beløbsomfang i alt og for den enkelte bolig, der bidrager, den nuværende Byggeskedefondens afdeling for nybyggeri har opkrævet løbende bidrag under de nugældende regler, til socialministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm., om udviklingen i byggeskader i alment nybyggeri i antal afgjorte sager og beløbsmæssigt omfang år for år, til socialministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvilke faktorer der påvirker antallet af byggeskader i nybyggeri i dansk byggeri i positiv henholdsvis negativ retning, til socialministeren, og ministerens svar herpå
10	Spm., om ministeren er enig i, at det er relevant at redegøre for omfanget af de forventede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte år for år, til socialministeren, og ministerens svar herpå
11	Spm. om en redegørelse for forventede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte år for år som følge af den nye byggeskedefondsdækning af renoveringer, til socialministeren, og ministerens svar herpå
12	Spm. om, hvilken offentlig myndighed der skal afholde udgifterne til de forventede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte, til socialministeren, og ministerens svar herpå
13	Spm. om redegørelse for forventede huslejestigninger år for år som følge af den nye byggeskedefonds dækning af renoveringer, til socialministeren, og ministerens svar herpå
14	Spm. om, hvordan huslejeeffekterne er beregnet, og med hvilke antagelser, til socialministeren, og ministerens svar herpå
15	Spm. om at opliste de lovforslag fra 2002 til 2010, som har øget henholdsvis sænket huslejen for lejere i almene boliger, til socialministeren, og ministerens svar herpå

- 16 Spm. om, hvilken gennemsnitlig huslejestigning for de berørte lejergrupper der vil følge af lovforslaget, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om, i hvilket omfang statens boligstøtteudgifter vil stige som følge af lovforslaget, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm. om baggrunden for ministeriets opfattelse af, at fonden vil være en økonomisk nettogevinst for boligselskaberne og beboerne, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm., om lovforslaget kan føre til en lavere byggeaktivitet, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm., om der vil blive udfærdiget en udførlig vejledning og løbende rådgivning fra den nye byggeskedefond til de almene bygherrer, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om længden af høringsperioden og baggrunden for dennes længde, til socialministeren, og ministerens svar herpå

Bilag 2

Tre af udvalgets spørgsmål til socialministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål og svar er optrykt efter ønske fra S, SF og EL

Spørgsmål 12:

Vil ministeren redegøre for, hvilken offentlig myndighed der skal afholde udgifterne til de forventede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte? Herunder om denne offentlige myndighed bliver kompenseret herfor?

Svar:

Udgifter til individuel boligstøtte afholdes af kommunerne. Staten refunderer henholdsvis 50 pct. og 75 pct. af kommunens udgifter til boligsikring og boligydelse. Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal DUT-forhandles med Kommunernes Landsforening.

Spørgsmål 13:

Vil ministeren redegøre for forventede huslejestigninger år for år i den ikke nærmere præciserede årrække, som fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, for den almene sektor samlet set og for de almene lejere i de renoverede boligafdelinger, som følge af den nye byggeskedefondsdekning af renoveringer?

Svar:

Bidraget til den foreslåede byggeskedefondsdekning af renoveringer har som udgangspunkt effekt på huslejen. Effekten begrænses dog af, at sager under renoveringsstøtteordningen ikke forventes at påvirke den samlede husleje, fordi ordningen er begrænset af en investeringsramme. Det bemærkes i øvrigt, at støttede såvel som ustøttede renoveringsprojekter fortsat skal besluttes af beboerdemokratiet.

Den nedenstående tabel viser den forventede effekt på huslejen af bidraget til den foreslåede ordning.
Den forventede samlede huslejeeffekt af bidraget til den foreslåede byggeskedefondsdekning af almene renoveringer.

Mio. kr. i 2011-PL	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huslejeeffekt af bidrag	0,1	1,1	2,9	5,0	7,6	9,9	12,3	14,5	16,8	19,0
Modgående effekter	0,0	0,0	0,0	- 0,2	- 1,2	- 4,2	- 9,5	- 16,4	- 23,7	- 30,9
Samlet huslejeeffekt	0,1	1,1	2,9	4,8	6,4	5,7	2,8	- 1,9	- 6,9	- 11,9

Spørgsmål 14:

Vil ministeren redegøre for, hvordan huslejeeffekterne er beregnet og med hvilke antagelser? Herunder om ministeren er enig i, at der vil komme en øget husleje for den enkelte lejer, som bor i en almen bolig, der renoveres med renoveringsstøtte og dermed skal indbetale et bidrag på 1,0 pct. af renoveringsudgiften?

Svar:

Huslejeeffekten af et investeret beløb er opgjort som ydelsen på et annuitetslån med en løbetid på 20 år. For den enkelte lejer vil der kunne forekomme en huslejeeffekt af bidraget til den foreslåede byggeskedefondsdekning. Men da renoveringsprojekter ofte bliver skåret til på basis af den huslejeforhøjelse, man vil acceptere, og de midler, der er til rådighed, vil bidraget ikke i alle tilfælde slå fuldt igennem på huslejen. I de tilfælde, hvor bidraget udløser en lejeforhøjelse, skal denne ses i sammenhæng med, at lejerne får reduceret risikoen for fremtidige betydelige lejeforhøjelser som følge af afhjælpningsudgifter.