



## Ændringsforslag

til

### Forslag til lov om ændring om lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunernes styrelse

(Etablering af fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v.)

Ændringsforslag

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af: ...

Til § 1

1) Efter nr. 11 indsættes som nye numre:

»01. I § 115, stk. 10, 3. pkt., indsættes efter »påbegyndelse«: », jf. dog § stk. 12«.

02. I § 115 indsættes som stk. 12 og 13:

»Stk. 12. Indenrigs- og boligministeren kan, når denne finder det påkrævet, efter forhandling med finansministeren fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen for en nærmere fastsat periode kan godkende en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet, med op til 20 pct. Indenrigs- og boligministeren skal i forbindelse med regler fastsat i medfør af 1. pkt. efter forhandling med finansministeren fastsætte regler om finansiering af overskridelsen.

Stk. 13. Foreligger kommunalbestyrelsens godkendelse af en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet,



jf. stk. 12, skal der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10, 2.pkt., § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses bort fra det beløb, hvormed anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 10, 1. pkt.«

[Bemyndigelse til indenrigs- og boligministeren til at fastsætte regler om godkendelse og finansiering af overskridelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri]

## Til § 5

2) Paragraffen affattes således:

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

*Stk. 2.* [§ 1, nr. 14,] vedrørende indsættelse af § 115, stk. 12 og 13, i lov om almene boliger m.v. ophæves den 1. juli 2024.

[Udløbsklausul]

## Bemærkninger

### Til nr. 1

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 1, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved

- 1) nybyggeri,
- 2) på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme,
- 3) erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene familieboliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, samt erhvervelse, ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning til de i § 109, stk. 5, nævnte almene familieboliger,
- 4) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder,
- 5) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger,



6) ombygning af almene ungdomsboliger, der i forbindelse med ombygningen mærkes som almene familie- eller ældreboliger,

7) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger,

8) erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 2, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, herunder almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der etableres ved

1) nybyggeri,

2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 3, at kommunalbestyrelsen i den kommune, der pr. 1. januar 1996 ejede eller havde indgået driftsoverenskomst med et plejehjem, der er beliggende i en anden kommune, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til ombygning af plejehjemmet til almene ældreboliger. Boligerne henregnes i henhold til stk. 7 som værende beliggende i den kommune, der er berettiget til at yde tilsagnet.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 4, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til disses etablering ved

1) nybyggeri,

2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende institutioner, som er etableret efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 6, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af almene ungdomsboliger, der etableres ved



1) nybyggeri,

2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat at der sker en tilvækst af boliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 6, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, der støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og som etableres ved

1) nybyggeri,

2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke anvendes til beboelse.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 10, 1. pkt., at indenrigs- og boligministeren fastsætter maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, 3. pkt.

Det fremgår af almenboliglovens § 117, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til en selvejende ungdomsboliginstitution, som har modtaget tilsagn om støtte i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri, til etablering af selvejende ungdomsboliger ved på- eller tilbygning til den selvejende ungdomsboliginstitutions ejendom.

Anskaffelsessummen for alment boligbyggeri skal holdes inden for et lovbestemt maksimumsbeløb for at undgå for dyrt byggeri og sikre, at huslejen i de almene boliger ligger på et niveau, som er foreneligt med deres formål. Ud fra dette hensyn er der fastsat et maksimumsbeløb for alment byggeri.

Maksimumsbeløbet har en indbygget automatisk konjunkturregulerende virkning, idet byggeriet af almene boliger reduceres, når byggepriserne bliver for høje. Maksimumsbeløbet indekseres hver 1. januar med et sammensat prisindeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor hver vægter 50 pct. I de seneste år har der været en stærk fremgang i bygge- og anlægsbranchen, som har medført stigende materialeomkostninger og lønvækst.



En række almene byggeprojekter må opgives eller udskydes, fordi stigende byggepriser gør det vanskeligt at holde anskaffelsessummen inden for det bindende maksimumsbeløb.

Selv om indenrigs- og boligministeren allerede i dag kan fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, 1. pkt., vil det være uhensigtsmæssigt at foretage en generel forhøjelse af det gældende maksimumsbeløb med henblik på at rumme de stigende byggepriser.

I visse tilfælde kan det dog være både hensigtsmæssigt og nødvendigt for at sikre, at der bliver etableret almene boliger, at anskaffelsessum kan overskride maksimumsbeløbet.

Det foreslås på den baggrund, at indenrigs- og boligministerens bemyndigelse til at fastsætte regler om maksimumsbeløb for anskaffelsessum for alment byggeri udvides med mulighed for at fastsætte regler om godkendelse af en anskaffelsessum, som overskrider maksimumsbeløbet.

Det foreslås, at der i § 115, stk. 10, 3. pkt., efter »påbegyndelse« indsættes », jf. dog § stk. 11«.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 115, stk. 12, jf. nedenfor, som indeholder en undtagelse til hovedreglen i § 115, stk. 10, 3. pkt., hvorefter den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, ikke må overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

Det foreslås i § 115, stk. 12, 1. pkt., at indenrigs- og boligministeren, når denne finder det påkrævet, efter forhandling med finansministeren fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen for en nærmere fastsat periode kan godkende en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet, med op til 20 pct.

Det er hensigten, at indenrigs- og boligministeren ændrer kapitel 4 om maksimumsbeløb i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. med henblik på at fastsætte nærmere regler om godkendelse af en anskaffelsessum, som overskrider maksimumsbeløbet.

Indenrigs- og boligministeren vil i den forbindelse fastsætte, hvilke betingelser der skal være opfyldt for, at kommunalbestyrelsen kan godkende en anskaffelsessum, som overstiger maksimumsbeløbet.

Udtrykket ”når denne finder det påkrævet” skal forstås således, at nærmere regler vil omfatte tilsagn om ydelsesstøtte meddelt i en tidsmæssig afgrænset



periode. Det er ikke hensigten, at indenrigs- og boligministeren fastsætter regler om godkendelse af overskridelse af maksimumsbeløbet, som vil gælde til enhver tid. Formålet med den tidsmæssige begrænsning er at sikre, at finansiering af overskridelsen kun omfatter de projekter, som på grund af uforudsete begivenheder, f.eks. den voldsomme prisudvikling eller lignende, ikke vil kunne gennemføres uden at tillade en højere anskaffelsessum.

Det kan endvidere forventes, at der bl.a. vil blive stillet krav om, at der foreligger dokumentation for, at byggeprojektet er gennemgået med henblik på besparelser for at nedbringe anskaffelsessummen, og den almene boligorganisations revisor attesterer, at dette er sket og erklærer, at byggeriet kun kan gennemføres med en højere anskaffelsessum.

Desuden foreslås der en grænse på op til 20 pct. af maksimumsbeløbet med henblik på at sikre opførelse af almene boliger i overensstemmelse med almenboliglovens § 108 om boligernes udformning og indretning.

Det foreslås i § 115, stk. 12, 2. pkt., at indenrigs- og boligministeren i forbindelse med regler fastsat i medfør af 1. pkt. efter forhandling med finansministeren skal fastsætte regler om finansiering af overskridelsen.

Bemyndigelsen vil således også give indenrigs- og boligministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler om finansiering af overskridelsen.

Det er hensigten, at den del af anskaffelsessummen, som overskrider maksimumsbeløbet for alment nybyggeri, finansieres fra én eller flere finansieringskilder, f.eks. kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden, den almene boligorganisation, staten eller beboerne.

Det foreslås i § 115, stk. 13, at det ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10, 2.pkt., § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses bort fra det beløb, hvormed anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 10, 1. pkt., hvis kommunalbestyrelsens godkendelse af en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet, jf. det foreslåede § 115, stk. 12, foreligger.

Det handler om almenboliglovens § 92 a, stk. 2, om Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtten.

Det handler endvidere om almenboliglovens § 107, hvorefter modtager af støtte til almene boliger samt modtagere af tilskud til servicearealer skal betale Udbetaling Danmark et gebyr på 2 promille af den inden påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum eksklusive gebyr samt almenboliglovens § 115, stk. 10, 2. pkt., om byggerier opført på lejet grund.



Det handler endelig om § 118, stk. 1-3, om finansiering af alment nybyggeri, § 129, stk. 1, om beboerbetalning, og § 130, stk. 1, om beregning af ydelsesstøtte.

Det er hensigten, at almenboliglovens § 124, stk. 1, og § 126 finder anvendelse på lånet, som evt. vil ydes til finansiering af overskridelsen.

Almenboliglovens § 124, stk. 1, handler om Landsbyggefondens oprykkende panteret, mens almenboliglovens § 126 handler om lånets karakter og tilbagebetaling.

#### Til nr. 2

Det foreslås, at lovforslagets [§ 1, nr. 14,] hvorved indenrigs- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte regler om godkendelse og finansiering af overskridelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri, ophæves den 1. juli 2024.

Forslaget indebærer, at den bemyndigelse, som indenrigs- og boligministeren vil få med lovforslaget, jf. de foreslåede stk. 12 og 13 i § 115 i lov om almene boliger m.v., automatisk ophæves, medmindre Folketinget forinden beslutter at forlænge de ændrede reglers gyldighedsperiode.

Formålet med bemyndigelsesbestemmelsen i det foreslåede § 115, stk. 12, er at sikre en midlertidig løsning på problemet vedrørende overholdelse af maksimumsbeløbet, indtil en arbejdsgruppe, der nedsættes i Indenrigs- og Boligministeriets regi, finder en mere varig løsning. Derfor foreslås det, at bemyndigelsesbestemmelsen i § 115, stk. 12, i lov om almene boliger m.v. samt den heraf afledte bestemmelse i § 15, stk. 13, ophæves den 1. juli 2024.