



Lovforslag nr. L 110

Folketinget 2015-16

Fremsat den 28. januar 2016 af udlændinge-, integrations- og boligministeren (Inger Støjberg)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger

(Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.)

§ 1

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

1. I § 51, stk. 3, 2. pkt., og § 185, stk. 1, nr. 3, ændres »selskabet« til: »boligorganisationen«.

2. Overskriften før § 68 ophæves.

3. I § 92 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger« til: »§ 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger«.

4. I § 115 a, stk. 1, ændres »en lavenergibygnings klasse 2015 i bygningsreglementet 2010« til: »bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015«.

5. I § 118 a ændres »den 31. december 2016« til: »den 31. december 2018«.

6. I § 129, stk. 4, 1. pkt., ændres »på 4,4 pct. p.a.« til: »som fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren som en procentdel«.

7. I § 151, stk. 1, nr. 7, ændres »§ 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger« til: »§ 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger«.

8. I § 172 a, stk. 2, 3. pkt., ændres »Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet« til: »Beskæftigelsesministeriet«.

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt., ændres »den 31. december 2016« til: »den 31. december 2018«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. april 2016.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1 Forlængelse af perioden med nedsat grundkapital og kapitalindskud til 10 pct.
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer
 - 2.2.1 Gældende ret
 - 2.2.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3 Sammensætning af Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Med henblik på fortsat at give kommunerne gode betingelser for at opføre nye almene boliger har regeringen og KL, som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2016, aftalt, at regeringen skal søge Folketingets tilslutning til, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. forlænges med to år, således at ordningen i stedet for at løbe til den 31. december 2016 løber frem til den 31. december 2018. I forlængelse heraf foreslås tillige, at nedsættelsen af kapitalindskuddet i friplejeboliger forlænges tilsvarende.

Det foreslås endvidere, at det fremadrettet fortsat skal være muligt at foretage totaløkonomiske merinvesteringer i al-

ment nybyggeri, som går ud over maksimumsbeløbet, når byggeriets energistandard er væsentlig bedre end det generelle niveau i byggeriet. Det medfører, at det fremover vil være en forudsætning for at kunne godkende totaløkonomiske merinvesteringer, at byggeriet lever op til kravene i den frivillige bygningsklasse 2020, jf. bygningsreglementet 2015.

Det er en forudsætning for at kunne opnå tilsagn til merinvesteringer, at de øgede udgifter for beboerne, som følger af merinvesteringerne, som minimum skal modsvares af de opnåede energibesparelser. For at opfylde forudsætningen om denne nulstøtte foreslår regeringen, at den særlige beboerbetalingsprocent ved totaløkonomiske merinvesteringer løben-

de kan reguleres, således at den tilpasses rente- og inflationsniveaet.

Som følge af ressortomlægninger er Udlændinge-, Integrations-, og Boligministeriet nu dobbeltrepræsenteret i Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse. For at undgå denne dobbeltrepræsentation og samtidig styrke centerets bestyrelses faglighed indenfor det beskæftigelsespolitiske område foreslås det, at den ene af ministeriets pladser i stedet besættes af Beskæftigelsesministeriet.

Endelig indeholder lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer.

2. Lovforslagets hovedindhold

2.1. Forlængelse af perioden med nedsat grundkapital for almene boliger og nedsat kapitalindskud for støttede friplejeboliger

2.1.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 118, at det almene byggeri finansieres ved et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, en kommunal grundkapital på 14 pct. af anskaffelsessummen og et kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffelsessummen.

Almenboliglovens § 129, stk. 1-2, fastlægger, at beboerne betaler en ydelse på 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag m.v. til kreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffelsessummen. Betalingen sker første gang tre måneder efter låneoptagelsen. Herefter reguleres betalingen i de følgende 45 år med 100 pct. af stigningen i nettoprisindekset i de første 20 år og derefter med 75 pct. af stigningen. Regulering sker første gang et år efter første terminbetaling. Som det fremgår af almenboliglovens § 130, udgør den statslige ydelsesstøtte forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet. Landsbyggefonden refunderer 25 pct. af den statslige udgift hertil.

Grundkapitallånet stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rente- og afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Det kommunale grundkapitallån har tidligere udgjort enten 7 pct. eller 14 pct. af anskaffelsessummen med flere skift frem og tilbage. De relativt hyppige skift mellem 7 og 14 pct. medførte betydelige udsving i såvel tilsagns- som byggeaktivitet.

For tilsagn i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016, jf. almenboliglovens § 118 a, har det kommunale grundkapitallån dog med henblik på sikring af en stabil tilsagns- og byggeaktivitet været fastsat til 10 pct. af anskaffelsessummen. Det statsligt støttede realkreditlån har som følge heraf udgjort 88 pct. af anskaffelsessummen.

Den særlige nedsættelse af grundkapitallånet til 10 pct. bortfalder automatisk efter den 31. december 2016.

Friplejeboliger, som modtager offentlig støtte, finansieres efter samme model som almene boliger indenfor en årlig ramme på 225 boliger, jf. friplejeboliglovens § 11 a, stk. 2. Dog betales det kontante indskud, svarende til den kommunale grundkapital til almene boliger, jf. friplejeboliglovens § 12, stk. 1, af friplejeboligleverandøren i form af et kapitalindskud.

Friplejeboligleverandørens betaling på lånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 2,8 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres efterfølgende efter samme regler som lån til almene boliger som beskrevet ovenfor.

Kapitalindskuddet i friplejeboliger har altid udgjort det samme niveau som det kommunale grundkapitallån i almene boliger. Kapitalindskuddet har derfor ligeledes i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016, jf. friplejeboliglovens § 12, stk. 1, været fastsat til 10 pct. af anskaffelsessummen. Det statsligt støttede realkreditlån har som følge heraf udgjort 88 pct. af anskaffelsessummen.

Den særlige nedsættelse af kapitalindskuddet til 10 pct. bortfalder ligeledes automatisk efter den 31. december 2016.

2.1.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2016 er regeringen og KL enige om at ”afdække barrierer for tilvejebringelsen af billige almene boliger samt sammenhængen mellem beslutningskompetence og finansieringsansvar. I forlængelse heraf vil regeringen søge tilslutning til at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til 10 pct. til og med 2018”.

Det foreslås derfor, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital til almene boliger fra 14 pct. til 10 pct., som fremgår af almenboliglovens § 118 a, forlænges frem til den 31. december 2018. Samtidig forlænges forhøjelsen af kreditinstitutbelåningen fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen tilsvarende.

Med forslaget bliver det billigere for kommunerne at give tilsagn til nye boliger i 2017 og 2018 og dyrere for staten og Landsbyggefonden. Dermed får kommunerne et større incitament til at opføre almene boliger. Samtidig giver det kommunerne en stabil planlægningshorisont i perioden frem til den 31. december 2018.

Videre foreslås det, at friplejeboliglovens § 12, stk. 1, ændres således, at kapitalindskuddet i friplejeboliger tilsvarende nedsættes til 10 pct. i perioden frem til den 31. december 2018. Forhøjelsen af kreditinstitutbelåningen hæves ligeledes til 88 pct. frem til den 31. december 2018.

For friplejeboligleverandørerne betyder forlængelsen af kapitalindskuds nedsættelsen, at det bliver billigere at opføre nye friplejeboliger i 2017 og 2018. Dette medfører ligeledes øgede udgifter for staten og Landsbyggefonden.

2.2. Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer

2.2.1. Gældende ret

Med henblik på både at holde den offentlige støtte og huslejen i alment nybyggeri på et rimeligt niveau skal alment byggeri, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, overholde maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen. Niveaueet for maksimumsbeløbet er fastsat i støttebekendtgørelsens § 13, stk. 2, og afhænger af boligtype og geografisk beliggenhed.

For at øge energistandarden i nybyggede almene boliger har kommunerne siden 2009, jf. almenboliglovens § 115 a, stk. 1, haft mulighed for at godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i forbindelse med alment nybyggeri med en bedre energistandard, der er bedre end gældende krav i bygningsreglement 2010, uden at det bliver dyrere for beboerne eller det offentlige.

Det er således en forudsætning for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringer, at byggeriet som minimum opfylder kravene i den frivillige lavenergiklasse 2015 i bygningsreglement 2010, samt at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Den energibesparelse, som beboerne opnår, skal således som minimum opveje den højere husleje, som merinvesteringen medfører. Modsat den øvrige del af byggeriets anskaffelsessum ydes der derfor ikke grundkapital eller ydelsesstøtte til merinvesteringer. Merinvesteringer finansieres med et kreditinstitutlån af den type, som i øvrigt anvendes til finansieringen af alment nybyggeri.

Af almenboliglovens § 118, stk. 1, fremgår det, at merinvesteringen finansieres med 98 pct. lån, mens beboerindskud udgør de resterende 2 pct.

Beboerne betaler, jf. almenboliglovens § 129, stk. 4, en ydelse på lånet, der svarer til 4,4 pct. af merinvesteringen. Beløbet reguleres i 40 år på samme måde som den øvrige beboerbetalning efter almenboliglovens § 129, stk. 1, dvs. med 100 pct. af stigningen i nettoprisindekset i de første 20 år og derefter med 75 pct. af stigningen. Overstiger ydelsen på lånet beboerbetalningen, betaler staten forskellen. Omvendt modtager staten forskellen, såfremt beboerbetalningen overstiger ydelsen på lånet.

Beboerbetalningen på 4,4 pct. af merinvesteringen er fastsat således, at den på basis af de oprindelige rente- og inflationsforudsætninger medfører, at der samlet set over 40 år ikke ydes statslig støtte til merinvesteringen, idet den statslige ydelsesstøtte (positiv støtte) modsvares af beboernes indbetalinger (negativ støtte).

2.2.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den generelle energistandard i alment nybyggeri er højnet væsentligt siden ordningens indførelse, og med udstedelsen af bygningsreglementet 2015 (Bekendtgørelse nr. 1601 af 14. december 2015) er den tidligere frivillige lavenergiklasse 2015 blevet indført som obligatorisk standard fra 1. juli

2016. Samtidig er den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2010 blevet opretholdt som frivillig energiklasse i bygningsreglement 2015.

Det foreslås derfor, at kravet til energistandarden i almenboliglovens § 115 a, stk. 1, der som minimum skal opnås i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer, forhøjes, således at byggeriet skal opfylde kravene for den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015. Det vil fortsat være et krav, at tiltagene er totaløkonomisk rentable, ligesom der fortsat ikke ydes støtte til merinvesteringen.

Forudsætningen om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringer, blev i forbindelse med ordningens oprettelse udmøntet ved, at der i almenboliglovens § 129, stk. 4, blev fastsat en beboerbetalning på 4,4 pct. af merinvesteringen.

Siden 2009 har den forudsatte lånerente imidlertid været faldende med en lavere ydelse på kreditinstitutlånet til følge, samtidig med at den forudsatte inflation har ligget nogenlunde konstant. Med den fastsatte beboerbetalning sker der derfor en overfinansiering af merinvesteringen med en utilsigtet statslig indtægt til følge.

Tilsvarende kan der ved en stigning i lånerenten blive tale om, at den fastsatte beboerbetalning ikke kan finansiere merinvesteringen, og at der dermed utilsigtet vil blive tale om ydelsesstøtte til merinvesteringerne.

For at opfylde ordningens forudsætning om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringer, foreslås det, at almenboliglovens § 129, stk. 4, ændres således, at udlændinge-, integrations- og boligministeren løbende kan regulere beboerbetalingsprocenten i forhold til den forventede udvikling i rente og inflation. Beboerbetalingsprocenten repræsenterer således den procentsats, som ved godkendelsen af merinvesteringerne vil medføre, at der ikke ydes støtte til merinvesteringerne. Regulering forudsættes at ske årligt med virkning per 1. januar. Offentliggørelsen finder sted samtidig med offentliggørelsen af maksimumsbeløbene for det kommende år.

Med ændringen er det den beboerbetalingsprocent, som er gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringerne, som beboerne skal betale over finansieringsperioden på 40 år. Beboerbetalingsprocenten reguleres dog fortsat for udviklingen i nettoprisindekset som beskrevet ovenfor.

2.3. Sammensætning af Center for Boligsocial Udviklingsbestyrelse

2.3.1. Gældende ret

Center for Boligsocial Udvikling er etableret med en bred basis for sit virke, hvilket afspejles i sammensætningen af centrets bestyrelse. Af almenboliglovens § 172 a, stk. 2, fremgår det, at bestyrelsen består af 8 medlemmer, der udpeges af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Ministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1

medlem. Herudover udpeger ministeren de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, KL, BL og Landsbyggefonden.

2.3.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med oprettelsen af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet blev integrations- og boligområdet lagt sammen. Det betyder, at ministeren skal udpege to medlemmer, som repræsenterer eget ministerium, til bestyrelsen. Denne dobbeltrepræsentation af ministeriet i bestyrelsen vurderes ikke at være hensigtsmæssig.

Da arbejdsløshed er et af de mest påtrængende problemer i de udsatte boligområder, og mange boligsociale helhedsplaner har indsatser, som skal bringe beboerne tættere på arbejdsmarkedet, vurderes det hensigtsmæssigt at styrke fagligheden på beskæftigelsesområde i Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse.

Det foreslås derfor, at almenboliglovens § 172 a, stk. 2, ændres således, at ét af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets nuværende medlemmer i bestyrelsen i stedet udpeges efter indstilling fra Beskæftigelsesministeriet.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det er alene forslaget om forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct., der medfører økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Med forslaget om forlængelse af perioden med nedsat grundkapital bliver det som nævnt i lovforslagets almindelige bemærkninger, opgjort pr. bolig, billigere for kommunerne at give tilsagn til nye almene familie-, ældre- og ungdomsboliger i 2017 og 2018, mens det bliver dyrere for staten og Landsbyggefonden.

Den samlede udgiftsmæssige effekt består dels af en prisefekt som følge af, at grundkapital erstattes af ydelsesstøtte, dels af en aktivitetseffekt, idet kommunerne må forventes at give tilsagn til flere boliger, når det bliver billigere for kommunen.

Ligesom for almene boliger indebærer forlængelsen af perioden med nedsat kapitalindskud i støttede friplejeboliger, at det, opgjort pr. bolig, bliver billigere for friplejeboligleverandører at opføre friplejeboliger og dyrere for staten og Landsbyggefonden. Samtidig er der tale om, at et privat kapitalindskud erstattes af ydelsesstøtte. Dette giver anledning til en prisefekt. Derimod bliver der ikke tale om en aktivitetseffekt, da aktiviteten er kvotereguleret.

I aktivitetseffekten indgår tillige, at der sker en udskydelse af den fremrykningseffekt, som hidtil har været forventet i 2016 på baggrund af det forventede bortfald af den tidsbegrænsede nedsættelse af grundkapitalindskuddet ved udgangen af 2016. Fremrykningseffekten vil nu først indtræde i 2018, hvor forøgelsen af antallet af tilsagn opvejes af færre

tilsagn i 2019 og 2020. Effekten af forslaget viser sig derfor ikke kun i 2017 og 2018, men tillige i 2016, 2019 og 2020. De økonomiske konsekvenser for stat og kommuner fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Ændringer i kommunernes, statens og Landsbyggefondens udgifter til grundkapital, ydelsesstøtte, ungdomsboligbidrag og servicearealtilskud som følge af nedsættelse af den kommunale grundkapital til 10 pct. i 2017 og 2018 (2016-priser, mio. kr.).

	2016	2017	2018	2019
Kommunerne	-215	34	233	-139
heraf grundkapital	-233	19	218	-139
Staten	-274	528	804	-109
Landsbyggefonden	-100	153	238	-33
I alt	-589	715	1275	-281
heraf friplejeboliger	0	17	17	0

Anm. : en negativ værdi angiver en mindreudgift.

Som følge af den nævnte fremrykningseffekt vil der også være mindreudgifter i 2020, svarende til mindreudgifterne i 2019. Herefter vil antallet af tilsagn svare til det, der oprindeligt var forudsat ved en grundkapital på 14 pct.

For forslaget om revision af ordningen om totaløkonomiske merinvesteringer gælder, at den ændrede fastsættelse af den særlige beboerbetalingsprocent netop sikrer, at der samlet set over tidshorisonten på 40 år ikke ydes offentlig støtte.

Såvel forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct. som forslag om revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer vil medføre meget begrænsede statslige udgifter til tilretning af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets administrationssystem for almene boliger (BOSSINF). Disse udgifter vil blive afholdt indenfor ministeriets eksisterende rammer.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ud over ændringerne af BOSSINF-systemet ikke at have administrative konsekvenser for staten og vurderes heller ikke at have det for kommunerne.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct. i 2017 og 2018 skønnes at medføre, at der samlet set vil blive givet tilsagn til i størrelsesordenen 1.600 almene boliger flere end ellers. Det svarer til en forøgelse af de samlede anskaffelsesudgifter til nye almene boliger på omkring 2,5 mia. kr. (inkl. moms) i perioden 2018-2019. Denne merinvestering forventes isoleret set at resultere i øget omsætning i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri, dvs. entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere, finansielle virksomheder mv., og dermed i en begrænset aktivitetsforøgelse i byggesektoren i bred forstand.

Virkningerne af lovforslaget vil være midlertidige, og det vurderes, at virkningerne for økonomien som helhed vil være neutrale, idet en aktivitetsforøgelse i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri, vil fortrænge aktivitet i andre dele af økonomien.

Forslaget om fremtidssikring af ordningen om totaløkonomiske merinvesteringer vil i begrænset omfang understøtte disse effekter.

Endvidere gør forslaget det billigere for private friplejeboligleverandører at etablere nybyggede friplejeboliger, idet deres kapitalindskud nedsættes i 2017 og 2018.

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget medfører ikke administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget om revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer forventes at medføre en begrænset reduktion af energiforbruget i alment nybyggeri som følge af, at det bliver muligt at opnå en højere energistandard – som minimum svarende til den frivillige bygningsklasse 2020 – uanset at maksimumsbeløbet overskrides. Dette vil medføre en mindre CO₂-udledning og dermed en reduceret miljøbelastning.

Lovforslagets øvrige elementer vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget 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).

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet vurderer, at lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 16. november 2015 til den 14. december 2015 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, DI, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ældreråd, Danske Udlejere, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-Fonden, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Rådet for Etniske Minoriteter, Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet) og TEKNIQ.

9. Sammenfattende skema

	<i>Positive konsekvenser/ mindreudgifter</i>	<i>Negative konsekvenser / merudgifter</i>
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige og kommunale mindreudgifter på hhv. 274 og 215 mio. kr. i 2016 samt på hhv. 109 og 139 mio. kr. i 2019 (fremrykningseffekt).	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige merudgifter på 528 mio. kr. i 2017 og 804 mio. kr. i 2018 (pris-, aktivitets- og fremrykningseffekt) og kommunale merudgifter på 34 mio. kr. i 2017 og 233 mio. kr. i 2018 (aktivitets- og fremrykningseffekt).
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Svagt forøget aktivitet i byggesektoren mv. på kort sigt, men virkningerne for økonomien som helhed vil på længere sigt være neutrale. Lavere kapitalkrav til friplejeboligleverandører i 2017 og 2018.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Begrænset CO2-reduktion vedrørende totaløkonomiske merinvesteringer.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet vurderer, at lovforslaget er i overensstemmelse med EU-retten.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Af almenboliglovens § 51, stk. 3, 2. pkt., fremgår det, at reglerne vedr. leje og garanti for opfyldelse af boligtagernes forpligtelser over for boligorganisationen til istandsættelse af boligen ved fraflytning beskrevet i almenboliglovens § 59, stk. 1, 3.-5. pkt., ligeledes finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen godkender, at boligorganisationen udlejer almene familieboliger til et boligfællesskab for lejere med særlige sociale behov, beskrevet i almenboliglovens § 51, stk. 2.

Almenboliglovens § 185, stk. 1, nr. 3, giver udlændinge-, integrations- og boligministeren beføjelse til at fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelserne i almenboliglovens § 32, jf. §§ 16 og 22 om opdelingen af afdelinger og

om disses økonomiske uafhængighed indbyrdes og i forhold til boligorganisationen.

Det foreslås, at ordet »selskabet« begge steder i loven ændres til »boligorganisationen« af hensyn til anvendelse af konsekvent terminologi gennem loven.

Til nr. 2

Der er tale om en teknisk rettelse vedr. almenboliglovens kap. 5. Kapitlet indeholder kun én underoverskrift, hvilket ikke vurderes at bidrage til overblikket i lovgivningen, hvorfor underoverskriften foreslås ophævet.

Til nr. 3

Friplejeboligloven blev ændret ved lov nr. 527 af 29. april 2015. Af hensyn til lovens systematik blev lovens § 10 ophævet ved denne lovændring og erstattet af en ny § 11 a. Den ophævede bestemmelse vedrørte offentlig støtte til friplejeboliger. Den nye § 11 a indebærer, at der fortsat kan ydes offentlig støtte efter samme regler og inden for samme ramme, som efter den tidligere § 10.

Da en række bestemmelser skal gælde for såvel friplejeboliger med støttetilsagn efter den tidligere gældende § 10 som for friplejeboliger med støttetilsagn efter den nye § 11 a, blev de relevante bestemmelser ændret således, at henvisningen til § 10 i friplejeboligloven blev erstattet af en henvisning til § 10 i den daværende lovbekendtgørelse suppleret med en henvisning til § 11 a.

I forbindelse med lovændringerne skulle tillige almenboliglovens § 92 a, stk. 1, om Landsbyggefondens medfinansiering af støttede friplejeboliger have været ændret tilsvarende, hvilket ved en fejl ikke skete. Det har således ikke været tilsigtet, at friplejeboliger med støttetilsagn efter 1. juli 2015 skulle være undtaget fra de pågældende regler.

Med ændringerne foreslået i § 1, nr. 3, berigtiges således en fejl opstået i forbindelse med ændringerne af friplejeboligloven.

Til nr. 4

Som nævnt i de almindelige bemærkninger har kommunalbestyrelsen siden 2009, jf. almenboliglovens § 115 a, stk. 1, haft mulighed for at godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer med henblik på at opnå en bedre energistandard i alment nybyggeri. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens godkendelse, at byggeriet som minimum opfylder kravene i den frivillige lavenergiklasse 2015 i bygningsreglement 2010, samt at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Der ydes derfor ikke støtte til merinvesteringen. Formålet med ordningen er at gøre det muligt at opføre energimæssigt fremtidssikkert byggeri.

Siden ordningen blev oprettet, er den generelle energistandard i alment nybyggeri højnet væsentligt. Videre er den tidligere frivillige energiklasse, lavenergiklasse 2015, blevet indført som obligatorisk energikrav med bygningsreglement 2015 (bekendtgørelse nr. 1601 af 14. december 2015). Samtidig er den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2010 blevet opretholdt som frivillig energiklasse i bygningsreglement 2015.

For at sikre, at merinvesteringer medfører en forbedring i boligernes energistandard i forhold til det gængse byggeri, foreslås det, at kravet til energistandarden i almenboliglovens § 115 a, stk. 1, skærpes, således at det stilles som betingelse for kommunens godkendelse, at merinvesteringerne lever op til kravene i bygningsklasse 2020. Kravet om, at merinvesteringerne skal være totaløkonomisk rentable, opretholdes.

Til nr. 5

I henhold til almenboliglovens § 118, stk. 1, finansieres anskaffelsessummen for alment nybyggeri med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud. For tilsagn givet i perioden fra den 1. juli 2012 til den 31. december 2016 er den kommunale grundkapital nedsat til 10

pct. af anskaffelsessummen, mens lånet er forhøjet tilsvarende til 88 pct. af anskaffelsessummen, jf. lovens § 118 a.

Med henblik på at sikre stabil tilsagns- og byggeaktivitet i kommunerne foreslås det, at perioden, hvor den kommunale grundkapital er nedsat til 10 pct., og lånet er forhøjet tilsvarende, forlænges frem til den 31. december 2018. Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 6

Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger, har kommunerne med almenboliglovens § 115 a, stk. 1, siden 2009 haft mulighed for at godkende totaløkonomiske merinvesteringer til bedre energistandard i alment nybyggeri. En af forudsætningerne for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringer er, at investeringen er totaløkonomisk rentabel, og at der således ikke ydes kommunal grundkapital eller statslig ydelsesstøtte til merinvesteringen. For at opnå dette blev beboerbetalingsprocenten ved ordningens oprettelse fastsat til 4,4 pct. p.a. af merinvesteringen i almenboliglovens § 129, stk. 4.

De oprindelige forudsætninger har imidlertid resulteret i, at beboerne overfinansierer merinvesteringerne med en utilsigtet statslig indtægt til følge. Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.2.

For at sikre, at forudsætningen om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringerne, opfyldes, foreslås det, at beboerbetalingsprocenten løbende fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Reguleringen sker således, at der med de rente- og inflationsforudsætninger, som lægges til grund for beregningen af beboerbetalingsprocenten, ikke ydes positiv- eller negativ støtte til merinvesteringerne.

Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.2., forudsættes reguleringen at ske årligt med virkning per 1. januar. Offentliggørelsen finder sted samtidig med offentliggørelsen af maksimumsbeløbene for det kommende år. De nærmere regler for reguleringen af beboerbetalingsprocenten vil indgå i en ændring af bekendtgørelse om totaløkonomiske merinvesteringer i nye lavenergiboliger i alment byggeri m.v. (bekendtgørelse nr. 815 af 30. juni 2011).

Til nr. 7

Friplejeboligloven blev ændret ved lov nr. 527 af 29. april 2015. Af hensyn til lovens systematik blev lovens § 10 ophævet ved denne lovændring og erstattet af en ny § 11 a. Den ophævede bestemmelse vedrørte offentlig støtte til friplejeboliger. Den nye § 11 a indebærer, at der fortsat kan ydes offentlig støtte efter samme regler og inden for samme ramme som efter den tidligere § 10.

Da en række bestemmelser skal gælde for såvel friplejeboliger med støttetilsagn efter den tidligere gældende § 10 som for friplejeboliger med støttetilsagn efter den nye § 11 a, blev de relevante bestemmelser ændret således, at henvis-

ningen til § 10 i friplejeboligloven blev erstattet af en henvisning til § 10 i den daværende lovbekendtgørelse suppleret med en henvisning til § 11 a.

I forbindelse med lovændringerne skulle tillige almenboliglovens § 151, stk. 1, nr. 7, om Byggeskedefondens anvendelsesområde have været ændret, hvilket ved en fejl ikke skete. Det har således ikke været tilsigtet, at friplejeboliger med støttetilsagn efter 1. juli 2015 skulle være undtaget fra de pågældende regler.

Med ændringerne foreslået i § 1, nr. 7, berigtiges således en fejl opstået i forbindelse med ændringerne af friplejeboligloven.

Til nr. 8

Center for Boligsocial Udvikling blev oprettet ved lov nr. 437 af 1. juni 2008 med det formål at skabe de nødvendige forudsætninger for, at by- og boligpolitikken i bred forstand kan medvirke til at bekæmpe negativ social arv, sikre sammenhængskraften i samfundet og sikre lige muligheder for alle. Centeret ledes af en bestyrelse, som, jf. almenboliglovens § 172 a, stk. 2, består af 8 medlemmer, der udpeges af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Ministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1 medlem. Herudover udpeger ministeren de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, KL, BL og Landsbyggefonden.

Ved kongelig resolution af 28. juni 2015 etableredes Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvorved bl.a. det almene boligområde og integrationsområdet blev samlet i ét ministerium. Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.3.2., medførte ressortomlægningen, at udlændinge-, integrations- og boligministeriet blev dobbeltrepræsenteret i centerets bestyrelse. Med henblik på at undgå denne dobbeltrepræsentation og samtidig sikre en faglig spredning i centerets bestyrelse foreslås det, at Beskæftigelsesministeriet bliver repræsenteret i bestyrelsen i stedet for det ene medlem fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Med forslaget skal et medlem af centerets bestyrelse fremadrettet udpeges af udlændinge-, integrations- og boligministeren efter indstilling fra beskæftigelsesministeren.

Beskæftigelsesministeriets ekspertise er relevant at tilføre bestyrelsen, da arbejdsløshed er en af de mest påtrængende udfordringer i de udsatte almene boligområder, som fører til social isolation, fravær af rollemodeller for børn og unge og økonomiske vanskeligheder for de berørte. Derfor indeholder mange boligsociale helhedsplaner indsatser, som skal bidrage til at bringe beboerne tættere på arbejdsmarkedet, ligesom der i flere boligområder er etableret samarbejde mellem boligsociale helhedsplaner og kommuner om at skaffe beskæftigelse til beboere. Med den nye sammensætning i bestyrelsen styrkes bestyrelsens viden om beskæftigelsespolitik.

Til § 2

Til nr. 1

I henhold til friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 1. pkt., finansieres den del af anskaffelsessummen for støttede friplejeboliger, som ikke overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene plejeboliger, med 84 pct. lån, 14 pct. kapitalindskud fra friplejeboligleverandøren og 2 pct. beboerindskud. Den del af anskaffelsessummen, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, finansieres af friplejeboligleverandøren uden mulighed for at indregne dette i huslejen.

For tilsagn givet i perioden fra den 1. juli 2012 til den 31. december 2016 er friplejeboligleverandørens kapitalindskud nedsat til 10 pct. af anskaffelsessummen, mens lånet er forhøjet tilsvarende med 4 pct. point til 88 pct. af anskaffelsessummen, jf. lovens § 12, stk. 1, 2. pkt.

Finansieringen af nye friplejeboliger svarer således til finansieringen af nyt alment byggeri.

Med henblik på fortsat overensstemmelse mellem de to regelsæt foreslås en forlængelse af den periode, hvori friplejeboligleverandørens kapitalindskud er nedsat til 10 pct., og lånet forhøjes tilsvarende frem til udgangen af 2018.

Til § 3

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. april 2016.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

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

1. I § 51, stk. 3, 2. pkt., og § 185, stk. 1, nr. 3, ændres »selskabet« til: »boligorganisationen«.

§ 51...

Stk. 3. Boligorganisationen kan ligeledes med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene familieboliger til den type bofællesskaber, som er nævnt i stk. 2. Reglerne i § 59, stk. 1, 3.-5. pkt., om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelser over for selskabet til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4-7...

§ 185 Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter, der er udstedt i medfør af

- 1) § 113, jf. § 103 om regulering af bygge- og anlægsvirk-somheden,
- 2) § 32, jf. § 6 om de almene boligorganisationers formål,
- 3) § 32, jf. §§ 16 og 22 om opdeling i afdelinger og om disses økonomiske uafhængighed indbyrdes og i forhold til selskabet,
- 4) § 32, jf. § 20 om anvendelse af midler, der er henlagt til en dispositionsfond,
- 5) § 75, jf. § 68 om anvendelse af midler, der er henlagt til fornyelse af tekniske installationer, til hovedistandsættelse og til afholdelse af visse istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 2-3...

Kapitel 5

Vedligeholdelse og istandsættelse samt beboerindskud

Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 92 a. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130 og § 13 i lov om friplejeboliger, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2015-2018. Bidraget indbetales til staten. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.

Stk. 2...

§ 115 a. Kommunalbestyrelsen kan for tilsagn efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, uanset maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10, godkende, at der foretages de merinvesteringer, der er nødvendige for som minimum at opfylde krav til energirammen for en lavenergibygningsklasse 2015 i bygningsreglement 2010, såfremt merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel.

Stk. 2...

§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016, forhøjes de lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., til 88 pct., samtidig med at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og den regionale

2. Overskriften før § 68 ophæves.

3. I § 92 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger« til: »§ 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger«.

4. I § 115 a, stk. 1, ændres »en lavenergibygningsklasse 2015 i bygningsreglementet 2010« til: »bygningssklasse 2020 i bygningsreglementet 2015«.

5. I § 118 a ændres »den 31. december 2016« til: »den 31. december 2018«.

grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2, 1. pkt., nedsættes til 10 pct.

§ 129...

Stk. 4. Låntagers betaling efter stk. 1 tillægges et beløb på 4,4 pct. p.a. af merinvesteringen efter § 115 a. Stk. 1, 2.-7. pkt., og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, idet regulering af beløbet dog foretages sidste gang i den første termin i det 40. år efter låneoptagelsen, hvorefter tillægget bortfalder.

§ 151. Fonden omfatter:

1-6)...

7) Fripøjeboliger, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, i lov om fripøjeboliger.

8-9)...

Stk. 2-3...

§ 172 a.

Stk. 2. Centeret etableres som en selvejende institution og ledes af en bestyrelse på 8 medlemmer, der udpeges af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Udlændinge-, integrations- og boligministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1 medlem. Udlændinge-, integrations- og boligministeren udpeger derudover de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, KL, BL og Landsbyggefonden.

Stk. 3...

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret med ydelsesstøtte efter § 11 a, stk. 1, finansieres med et kapitalindskud ydet af fripøjeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et lån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud. Anskaffelsessummen for tilsagn givet i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016 finansieres dog med et kapitalindskud, der svarer til den kommunale og regionale grundkapital, der er nævnt i § 118 a i lov om almene boliger m.v., et lån, der svarer til det, der er nævnt i § 118 a, og 2 pct. beboerindskud. Kan der som følge af det garantimaksimum, der er fastsat i § 20, 2. pkt., ikke opnås det fulde lån nævnt i 1. pkt., kan fripøjeboligleverandøren i stedet finansiere en del af anskaffelsessummen med supplerende kapitalindskud.

Stk. 2-4...

6. I § 129, stk. 4, 1. pkt., ændres »på 4,4 pct. p.a.« til: »som fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren som en procentdel«.

7. I § 151, stk. 1, nr. 7, ændres »§ 10, stk. 1, i lov om fripøjeboliger« til: »§ 10, stk. 1, i lov om fripøjeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om fripøjeboliger«.

8. I § 172 a, stk. 2, 3. pkt., ændres »Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet« til: »Beskæftigelsesministeriet«.

§ 2

I lov om fripøjeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt. ændres »den 31. december 2016.« til: »den 31. december 2018«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. april 2016