

## **Notat om de indkomne høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Frafald af tillægskøbesum)**

Transport- og Boligministeriet hørte fra den 20. november 2019 til den 19. december 2019 en række myndigheder og organisationer over ovennævnte udkast.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til udkastet: Arkitektforening, BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Danske Ældreråd, Institut for Menneskerettigheder, KL, SAND De hjemløses Landsorganisation og Social- og Indenrigsministeriet.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til udkastet: Advokatrådet, Ankestyrelsen, ATP-ejendomme, Dansk Byggeri, Erhvervsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Rådet for Etniske Minoriteter, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til udkastet: Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Beskæftigelsesministeriet, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsministeriet, Finans Danmark, Finansministeriet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Justitsministeriet, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, Odense Kommune, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Uni-



versitet), Selveje Danmark, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Statsministeriet, TEKNIQ, VIVE, Aalborg Kommune og Aarhus Kommune.

### **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

*Arkitektforeningen* støtter op om regeringens ambition om at skabe blandede byer, og målet om at skabe 110.000 nye boliger i de 4 største byer inden 2031. Tinglyste bestemmelser om tillægskøbesum har ifølge Arkitektforeningen været en hindring for at opføre nye almene boliger i allerede eksisterende boligafdelinger. Derfor er det godt, at lov om almene boliger ændres med henblik på at kommuner får mulighed for helt eller delvist at frafalde kravet om betaling af tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merbebyggelse på en ejendom.

*Transport- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

*BL – Danmarks Almene Boliger* er positive over for udkastet. BL finder det hensigtsmæssigt, at der nu lægges op til at skabe en hjemmel, hvorved kommunerne kan undlade at opkræve tillægskøbesum og derved bidrage til en billigere husleje i de almene boligafdelinger.

Idet den foreslåede bestemmelse ikke omfatter udsatte boligområder, finder BL, at det ville være hensigtsmæssigt at udvide den foreslåede bestemmelse, således at kommunerne får mulighed for at frafalde tillægskøbesummen også i udsatte boligområder med henblik på etablering af almene familieboliger i form af seniorbofælleskaber.

I forhold til bestemmelsens rækkevidde forudsætter BL, at bestemmelsen både omfatter de tilfælde, hvor kommunerne og boligorganisationer har indgået aftaler om tillægskøbesum, som er tinglyst, og de tilfælde, hvor der er tale om en praksis, der ikke er tinglyst. Der henvises i den forbindelse til den af Østre Landsret afsagte dom af den 4. november 2019.

*Transport- og Boligministeriet* skal bemærke, at indsatser i udsatte boligområder er målrettede indsatser, hvis formål er at omdanne udsatte boligområder



bl.a. ved at blande almene boliger med private boliger og erhverv. Ministeriet anerkender den stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber, men finder det nødvendigt at fastholde formålet med de igangværende indsatser i udsatte boligområder. Der opføres private seniorbofællesskaber i dag og disse vil – når de opføres i et udsat boligområde – være omfattet af den gældende almenboliglovs § 27 b om frafald af tillægskøbesum. Henset til formålet med den overordnede strategi for indsatser i udsatte boligområder, som er udmøntet i L 38 om parallelsamfundspakken, finder ministeriet ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at skabe økonomiske incitamentter for fortætning af udsatte boligområder med nye almene boliger, herunder almene seniorbofællesskaber.

For så vidt angår BL's bemærkning om bestemmelsens rækkevide, herunder henvisning til Østre Landsrets dom af den 4. november 2019, har ministeriet præciseret bemærkningerne til forslaget med henblik på at undgå enhver tvivl om den foreslåede ordnings rækkevide.

*Danmarks Lejerforeninger* kan anbefale at forslaget gennemføres, da det vil fjerne en af barriererne for at opføre alment byggeri i kommunerne, hvilket *Danmarks Lejerforeninger* finder hensigtsmæssigt.

*Transport- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

*Danske Lejere* ser meget positivt på, at der gennem lovforslaget gives bedre mulighed for, at almene boligorganisationer i samarbejde med kommuner kan tilføre storbyerne almene boliger – ved udfyldning i eksisterende boligområder, hvor det er ansvarligt – også ud fra hensigtsmæssighed byplanmæssigt.

*Danske Lejere* ser ikke en grund til, at samme mulighed ikke kan anvendes i et udsat boligområde, hvis det kan indgå i at skabe en mere divers bebyggelse. F.eks. ved byggeri af andet end almene familieboliger. Om det kan indgå til at styrke bredden i et boligområde kan være en konkret vurdering.

*Transport- og Boligministeriet* skal bemærke, at det er vigtigt at fastholde de igangværende indsatser i udsatte boligområder med henblik på at sikre, at disse områder omdannes til attraktive boligområder med blandede boliger og en blandet beboersammensætning. Hvis den foreslåede bestemmelse også skal omfatte udsatte boligområder, vil dette skulle ske med henblik på at styrke opførelse af almene boliger i udsatte boligområder, hvilket vil være i strid med det overordnede mål med indsatser mod parallelsamfund, som blev gennemført ved L 38.

*Danske Ældreråd* er optaget af at sikre gode boligmuligheder til det stigende antal ældre. Fra landets 98 ældreråd oplever *Danske Ældreråd*, at der er behov for flere og mere varierede boligformer, der kan fremme aktive ældreliv, skabe stærke fællesskaber og bidrage til ældres trivsel og tryghed. Det er samtidig vigtigt, at der sikres et større udbud af billige boliger til ældre, da høje lejepriser



for mange ældre er en udfordring i forhold til at flytte i mere ældreegnede boliger.

Danske Ældreråd støtter derfor forslaget, idet Danske Ældreråd forventer, at landets kommunalbestyrelser vil benytte lovændringen til at undlade at stille krav om tillægskøbesum, samt at boligorganisationerne vil anvende restarealer eller byggeretter til at opføre flere ældreegnede almene boliger.

*Transport- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

*Institut for Menneskerettigheder* finder det positivt, at ministeriet vil skabe forbedrede rammer for, at der bliver bygget flere almene boliger i storbyerne. Dette særligt set i lyset af, at FN's Komité om Økonomiske, Sociale og Kulturelle rettigheder i oktober 2019 anbefalede Danmark at øge antallet af billige boliger.

*Transport- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

KL bemærker overordnet, at det er positivt, at kommunerne med lovforslaget gives mulighed for at træffe beslutninger om at frafalde eller reducere krav om tillægskøbesum på baggrund af en konkret vurdering, hvor tillægskøbesum har fundet og finder anvendelse.

KL finder det endvidere positivt, at tiltaget er udformet fleksibelt, så det er muligt at beslutte et delvist frafald af tillægskøbesum, så der er mulighed for at opkræve en del af tillægskøbesum, svarende til en "almen byggeretspris".

Endelig bemærker KL, at det er afgørende, at lovforslaget er formuleret, så den enkelte kommunalbestyrelse har frivillighed til at benytte sig af muligheden, da tillægskøbesummen ret beset er et potentielt økonomisk krav. Alternativt ville der være tale om et ekspropriativt indgreb i kommunernes rettigheder.

*Transport- og Boligministeriet* skal bemærke, at lovforslaget vil overlade det til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om, hvorvidt den foreslåede ordning skal anvendes. Der indføres ingen pligt til at anvende ordningen.

SAND hylder alle muligheder for at fremme almennyttigt byggeri velkommen, da det i praksis har vist sig at huse langt størstedelen af de hjemløse, der kommer i egen bolig. SAND er imidlertid ikke optimistiske i forhold til kommunernes brug af muligheden for at undlade at opkræve en tillægskøbesum. SAND foreslår, at man forbyder kommunale særregler om at boligstørrelsen skal have en minimumsstørrelse. SAND foreslår, at Transport- og Boligministeriet begynder at følge udviklingen i antallet af billige boliger, og samtidig kontrollerer om kommunerne overholder det ansvar de har, for regelmæssigt at vurdere om



udbuddet af boliger i kommunen modsvarer borgernes behov og indkomstgrundlag, herunder skal det vurderes om kommunen har tilstrækkeligt med egnede boliger til hjemløse.

Side 5/5

*Transport- og Boligministeriet* skal bemærke, at ministeriet forventer, at kommunerne, herunder Københavns Kommune, vil gøre brug af den foreslåede ordning. Det er dog den enkelte kommunalbestyrelse, der skal vurdere om og i givet fald i hvilket omfang den foreslåede ordning skal anvendes. For så vidt angår andre bemærkninger fra SAND, skal ministeriet bemærke, at disse falder uden for det nærværende forslags formål.

*Social- og Indenrigsministeriet* finder, at de almindelige bemærkninger til lovudkastet synes at forudsætte, at spørgsmålet om eventuel støtte til almen boligforeninger er reguleret af kommunalfuldmagtsregler. Social- og Indenrigsministeriet har på den baggrund foreslået en præcisering af udkastets almindelige bemærkninger, herunder afsnittet om kommunalfuldmagtsreglerne.

*Transport- og Boligministeriet* skal bemærke, at ministeriet har tilrettet den udkastet i henhold til Social- og Indenrigsministeriets bemærkninger.