

21. september 2018

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 29. juni 2018 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje. Høringsfristen udløb den 22. august 2018.

Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Akademisk Arkitektforening, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Lejere, Danske udlejere, Datatilsynet, Institut for menneskeret-tigheder, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO), Rådet for Socialt Udsatte og SAND De hjemløses Landsorganisation.

Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Ankestyrelsen, ATP Ejendomme A/S, Danske Ældreråd, Finans Danmark, LOS, Selveje Danmark, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Advokatsamfundet, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Ejer-



lejlighedernes Landsforening, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund og TEKNIQ.

Øvrige høringssvar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringsspartter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste:

AAB og Brabrand Boligforening, Aarhus Kommune, Danmarks Statistik, Handicaprådet i Københavns Kommune, Kolding Kommune, Kollegiekontoret i Aarhus og Vejle Kommune.

Bemærkninger til lovforslaget

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

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet. Forslag og bemærkninger vedrørende andre ministeriers ressort er derfor heller ikke medtaget.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene, som vedlægges.

I det følgende omtales høringssvarene tematisk på følgende emner:

1. Generelle bemærkninger
2. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder.
3. Initiativer til udvikling af ghettoområder.
4. Afvikling af ghettoområder
5. Afkald på tillægskøbesum.
6. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse og kommunernes tilsyn.
7. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler.
8. Ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet.
9. Videregivelse af oplysninger om kriminalitet.



10. Opsigelse af lejere ved afhændelse.
11. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger.
12. Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb.
13. Ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger.
14. Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom.
15. Dansk som arbejdssprog.
16. Økonomiske bemærkninger.

1. Generelle bemærkninger

KL finder det positivt, at regeringen tager fat om den samfundsudfordring, der ligger i fremvækst af parallelsamfund og tendenser til ghettodannelse. *Aarhus kommune* finder det positivt, at man nationalt ønsker at gøre op med udsatte boligområder, og finder, at lovforslaget indeholder en række positive elementer. Imidlertid har disse høringsparter en række bemærkninger til enkeltelementerne i lovforslaget.

Dansk Socialrådgiverforening er enig i lovforslagets målsætning om at sikre blandede boligområdet med et godt socialt liv. Foreningen anfører, at den store og brede indsats for at forbedre forholdene i de belastede boligområder har skabt gode resultater i de senere år. Der har således været et fald både i antallet af udsatte boligområder og i problemtyngden i dem.

LLO finder helt overordnet, at fokus på at bekæmpe problemerne i udsatte boligområder er både nødvendig og helt rigtig.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet skal samlet hertil bemærke, at høringsvarene ikke har givet anledning til ændringer i lovforslaget.

2. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoer

KL finder det positivt, at lovforslaget indeholder en ny definition af udsatte boligområder og "ghettoområder". *KL* finder det ligeledes positivt, at kriterierne er forenklede.

KL bifalder forslaget om at ændre afgrænsningen af boligområderne fra almene boligafdelinger til matrikelnumre – hvorved områderne betragtes som sammenhængende boligområder frem for udpegede boligafdelinger. Dog mener *KL*, at det ikke tilstrækkeligt tydeligt fremgår, hvilke krav der stilles til tilføjes af matrikelnumre til et boligområde.

BL foreslår, at tilstødende matrikelnumre bør kunne indgå i boligområder, ligesom der bør kunne ske en opdeling af store områder, da udviklingsplanerne bør hvile på et helhedssyn omkring boligområdet.



KL og Aarhus Kommune finder det afgørende, at arealafgrænsningen foregår så tidligt i processen som muligt, og foreslår, at kommunalbestyrelsen gives kompetencen til at foreslå den endelige geografiske afgrænsning på boligområderne, såfremt der ønskes ændringer.

KL foreslår, at dele af store boligområder defineret som en hård ghetto, hvor et delområde skiller sig positivt ud fra de andre delområder, skal have mulighed for ikke at indgå i udviklingsplanen.

Landsbyggefonden opfordrer til, at opgørelsen af udsatte boliger og ghettolisten fremadrettet af administrative grunde gøres tilgængelig og indeholder boligafdelings-henførbare data.

KL og Aarhus Kommune finder, at ministeriet bør stille data til rådighed vedrørende samtlige boligområder, og altså også for dem der ikke er på listen det enkelte år. Disse høringsparter finder således, at det med henblik på forebyggende indsatser bør være muligt at følge de områder, der ikke figurerer på nogen lister. De ser meget gerne, at der er en fælles model for alle landets boligområder, så der kan sikres en tidlig indsats og forebyggelse. Kommunen savner desuden fokus på f.eks. børn, unge og sundhed.

Landsbyggefonden finder bl.a., at det bør præciseres, hvordan tilsvarende/nye områder, der siden 2010 har fået flere end 1.000 beboere, skal indgå i opgørelsen over udsatte boligområder og ghettoområder.

Landsbyggefonden finder, at opgørelsen over ghettokriteriet for indkomst bør opgøres på baggrund af den gennemsnitlige personlige indkomst i stedet for gennemsnitlige bruttoindkomst, da Danmarks Statistik ikke længere opgør tal for bruttoindkomst.

BL finder, at man ikke bør udregne kriteriet på baggrund af indkomsten i regionen, men derimod anvende den gennemsnitlige personlige indkomst, da beboernes gennemsnitsindkomst har en stor geografisk skævhed, og kriteriet udelukkende rammer områderne i hovedstadsregionen, fordi gennemsnitsindkomsten er høj her.

Det er *BL*'s vurdering, at de statistiske opgørelser er for tilfældige og uklart definerede til at være afgørende for beslutninger. Det anføres, at listerne er politiske værktøjer og ikke objektive målestokke.

Kolding Kommune anfører, at ghettokriterierne bygger på uaktuelle og uigenemskuelige tal.

AAB og Brabrand Boligforening bemærker, at der bruges ældre tal til opgørelsen af ghettolisten.



Desuden fremhæver *BL*, at ghettolisten opgøres på grundlag af forældede tal. Det anføres, at der mangler proportionalitet og faglig forankring i prioriteringerne i ghettodefinitionerne. Der bør tages politisk stilling til ghettokriteriernes svagheder, da der ellers vil ske en prioritering af meget store samfundsmæssige værdier på et spinkelt og tillige fejlagtigt grundlag. Foruden et uacceptabelt samfundsmæssigt spild vil det også være problematisk i forhold til den bredere indsats, der skal sikre den overordnede målsætning om, at der i 2030 ikke længere er ghettoer.

BOSAM og *Dansk Socialrådgiverforening* finder det problematisk, at definitionerne af udsatte boligområder og ghettoområder ændres, da netop definitionerne er afgørende for, hvorvidt et område har ændret sig fra år til år, og da der netop har været en positiv udvikling i antallet af ghettoområder.

LLO finder det uhensigtsmæssigt, at ghettokriterierne ændres for tredje gang siden 2010 og mener, at de nye kriterier ikke bør ændres i fremtiden.

LLO påpeger, at definitionen af ghettokriterierne vil være problematiske for boligorganisationerne, som har til opgave at ændre beboersammensætningen i områderne, da de ikke må diskriminere på baggrund af race og etnicitet.

Landsbyggefonden påpeger, at der fortsat bør arbejdes på at udvikle ghettokriterierne i fremtiden, således at de afspejler ændrede områder mv.

Danmarks Statistik bemærker, at der i lovforslaget ikke fremgår datagrundlaget for beregning af de enkelte ghettokriterier, samt hvem der beregner disse.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det som anført i lovforslagets bemærkninger skal sikres, at regeringens indsatser rettes mod de rigtige områder, og at der derfor er behov for at foretage en afgrænsning af udsatte boligområder og herudfra at definere de mest belastede ghettoområder.

Det er ministeriets generelle opfattelse, at opdateringen af ghettokriterierne gør kriterierne mere robuste.

På tidspunktet for opgørelsen af ghettolisten og listen over udsatte områder anvender ministeriet de senest opdaterede data fra Danmarks Statistik. Såfremt Danmarks Statistik i fremtiden bliver i stand til indsamle og levere talene hurtigere end det er tilfældet i dag, vil ministeriet hurtigst muligt tage de nyeste tal i anvendelse. Ministeriet har valgt at bruge 2-årige gennemsnit for kriterierne vedrørende arbejdsmarked og kriminalitet for at undgå for store fluktuationer fra år til år. Det bemærkes desuden, at der har været en ghettoliste siden 2010 og man skal have været på listen fire år i træk for at blive kategoriseret som en hård ghetto. Der har således været mange år tid til at gøre op med problemerne i ghettoerne.



Det forhold taget i betragtning, at der indføres nye konsekvenser for boligområder, der kategoriseres som et hårdt ghettoområde, finder ministeriet det hensigtsmæssigt, at indføre en overgangsordning. Derfor foreslås det i lovforslaget, at boligområder der i 2018, 2019 og 2020 kategoriseres som et hårdt ghettoområde skal have været på ghettolisten i fem år. Fra 2021 vil ghettoområder blive kategoriseret som hårde ghettoområder når de har været på ghettolisten i de seneste fire år.

Ministeriet vil overveje muligheden for at stille data til rådighed igennem Danmarks Statistik. Der påbegyndes desuden et arbejde med at finde og monitorere almene boligområder under 1.000 beboere, som eventuelt kan udvikle sig negativt.

Flere høringsparter har fremført et ønske om at få mulighed for at ændre de af ministeriet fastsatte områdegrænser, ikke bare med nye matrikler beliggende inde i boligområdet, men også med matrikler, der støder op til det nuværende boligområde, eller med opdeling af store boligområder.

Ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at der gives mulighed for at ansøge om at påvirke områdegrænserne med henblik på at kunne yde en bedre og mere målrettet indsats for at bekæmpe parallelsamfund. Det forudsættes, at ændringerne skal være i overensstemmelse med hensigten med den politiske aftale om bekæmpelse af parallelsamfund.

Transport-, bygnings- og boligministeren skal derfor undtagelsesvis kunne godkende opdeling af eksisterende boligområder samt udvidelse af eksisterende boligområder på baggrund af en konkret anmodning herom. Det er hensigten at retliggøre afgrænsning af boligområderne ved, at der udstedes en bekendtgørelse med hjemmel i § 64, stk. 1.

Høringssvarene har således givet anledning til en ændring i lovforslaget vedrørende en overgangsordning, områdeafgrænsning samt en tydeliggørelse i lov-bemærkningerne.

3. Initiativer til udvikling af ghettoområder

Arkitektforeningen bakker op om kravet om udviklingsplan men ser gerne, at en udviklingsplan udvides til også at indeholde en plan for de sociale indsatser og dermed en helhedsorienteret tilgang, der kan medvirke til at forandre en ghetto, der i fire år har figureret på ghettolisten. Foreningen bemærker, at hverken fysiske eller sociale tiltag kan stå alene.

Danske Lejere bemærker vigtigheden af, at kommuner har et helhedsorienteret ansvar for boligområdernes udvikling.



Center for Boligsocial Udvikling finder, at det bør fremgå tydeligt, at udviklingsplanerne skal indeholde boligsociale elementer i kombination med de fysiske indsatser.

Aarhus Kommune bemærker, at rammerne for udviklingsplanerne mangler visioner for, hvordan kvarterer i området udvikles med respekt for kvalitet og særpræg. Ligeledes bemærkes det, at der bør tages højde for, at udviklingsplanerne er dynamiske, så det er muligt at tilpasse den gældende omstændigheder i boligområdet.

BL foreslår, at ghettorepræsentanterne skal have mulighed for at udtale, at en udviklingsplan kan stilles i bero, hvis det dokumenteres, at boligområdet ikke opfylder ghettokriterierne længere, og det vurderes usandsynligt, at det igen kommer på listen. Udviklingsplanen skal overvåges af ghettorepræsentanterne og opdeles i milepæle med klart indhold og måltal, så udviklingen kan følges præcist, og der kan ske indgreb, hvis målene ikke nås. *BL* foreslår, at det overvejes, om der for de øvrige boligområder på ghettolisten skal udarbejdes forebyggelsesplaner, så det sikres, at disse områder bringes væk fra ghettolisten, før de bliver til "hårde ghettoer".

BL mener, at udvikling i kun de hårde områder er en ufornuftig prioritering af en vigtig samfundsmæssig indsats og giver en reel risiko for ikke at opnå målet om ingen "ghettoer" i 2030.

KL foreslår, at udviklingsplanerne skal indeholde udlejningstiltag mv., der kan ændre beboerprofilen over en 10-årig periode, og at planen kun skal indeholde mål om at nedbringe antallet af almene familieboliger i det omfang det skønnes nødvendigt for at nå målet om at komme af ghettolisten.

Arkitektforeningen stiller spørgsmål ved antagelsen om, at andelen af almene boliger alene kan være årsagen til ghettodannelse. Foreningen finder et mål om nedbringelse af andelen af familieboliger til 40 pct. for simpelt og ensidigt, idet det ikke tager højde for den konkrete udfordring i det enkelte område. Foreningen finder det desuden svært at gennemskue de faglige begrundelser bag vurderingen om, at en grundlæggende omdannelse fra et ghettoområde til en attraktiv bydel forudsætter, at almene familieboliger ikke udgør den dominerende boligform i området. Også *Kolding Kommune* anfører, at det ikke er boligerne, der er problemet. *Kolding Kommune* finder desuden, at man risikerer at flytte problemer til andre boligområder, hvor der lige nu ikke er problemer.

LLO bemærker, at såfremt den væsentligste udfordring i ghettoområderne er af en integrationsmæssig karakter, virker det mærkværdigt at løse den udfordring med salg eller nedrivning af boliger.

BOSAM, *BL* og *KL* mener, at kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 pct. er et fiktivt måltal og et for rigtigt krav, der savner en



faglig begrundelse. *BOSAM* anfører desuden, at anvendelse af de foreslåede skærper af anvisnings- og udlejningsreglerne i sig selv vil medføre en opfyldelse af den politiske målsætning, sådan at antallet af almene boliger kan opretholdes.

BL finder kravet på maksimalt 40 pct. almene familieboliger problematisk, fordi der er en sammenblanding mellem mål og midler, og fordi reglen ikke kan undslippes, selv om boligområdet et år eller to år senere ikke længere opfylder ghettokriterierne.

Rådet for Socialt Udsatte er kritisk overfor, at lovforslaget giver vide rammer for at afvikle dele af den almene boligsektor, der i stedet bør styrkes. Rådet finder, at lovforslaget vil gøre adgangen til betalbare boliger for nogle af samfundets mest udsatte mere vanskelig. Lovforslaget bør som minimum følges af andre større, konkrete initiativer, som skal understøtte tilvejebringelsen af flere betalbare boliger også til mennesker på overførselsindkomster. Rådet kan derfor ikke tilslutte sig lovforslaget.

Danske Lejerforeninger anfører, at det i § 168 a, stk. 3, er uklart, hvad det er ministeren kan dispensere fra.

KL ser i forhold til dispensationsmulighederne fra kravet om nedbringelse af almene familieboliger til 40 pct. gerne en mere fleksibel tilgang, hvis kommuner og boligorganisationer kan dokumentere, at boligområdet på en mindre indgribende måde kan bringes af ghettolisten.

Vejle Kommune, *AAB* og *Brabrand Boligforening* bemærker med henvisninger til specifikke boligområder, at ansøgning om dispensationsmuligheder er uanvendelig, fordi andelen af almene familieboliger i de specifikke henvisninger til boligområder er under 12 pct. af det samlede antal almene familieboliger i de pågældende kommuner. Endvidere er der allerede gennemført omfattende renoweringer, hvorfor nedrivning ikke kan anses som rimelig en løsning for boligområderne.

På den baggrund anføres det af *AAB* og *Brabrand Boligforening*, at det er uhensigtsmæssigt, at lovforslaget ikke rummer undtagelsesbestemmelser eller en ministerbemyndigelse, der på en mere hensigtsmæssig måde kan regulere kravene til boligafdelingen. *AAB* og *Brabrand Boligforening* foreslår konkret, at der i lovgivningen tilføjes en eller flere undtagelsesbestemmelser eller bemyndigelse til ministeren, der tager højde for en situation, hvor en boligafdeling ikke længere opfylder ghettokriterierne eller hvor overskridelse af disse kriterier er så ubetydelig, at krav om nedrivning er et uforholdsmæssigt drastisk skridt.

KL finder det uklart, hvordan det foreslåede § 168 a skal forstås fremadrettet, idet boligområder, der senere end 2018 kommer på ghettolisten for fjerde gang



vil få mindre tid til at gennemføre en udviklingsplan end områder, der omfattes af bestemmelsen allerede ved lovens ikrafttræden.

KL skriver, at man finder det vanskeligt at se en tydelig begrundelse for at fortsætte en så indgribende og omkostningsfuld proces, hvis et boligområde, der omfattes af kravet om at udarbejde en udviklingsplan, senere i forløbet ikke længere opfylder ghettokriterierne og således ikke længere er på ghettolisten. I forlængelse heraf finder *KL*, at det i lovbemærkningerne bør uddybes og konkretiseres, hvornår og hvordan et boligområde i så fald ikke er omfattet af kravet om maksimalt 40 pct. almene familieboliger.

Kolding Kommune bemærker, at kravet om udviklingsplanen for de hårdeste ghettoer betyder, at der i årene 2019-2030 ikke er et incitament til at komme af ghettolisten, og at der burde være en gulerod, så udviklingsplanen ikke skal gennemføres i fuldt omfang, hvis det lykkes at komme af ghettolisten.

BL bemærker, at hvis der som led i helhedsplanerne indgår infrastrukturinvesteringer, som f.eks. vejforbindelser, skal der være mulighed for at hele kvartæret indgår i området for udviklingsplanen for at sikre en sammenhængende og konsistent indsats.

Aarhus Kommune og *KL* anfører, at det vil fremme genhusningsopgaven, hvis de andre ikke-berørte boligorganisationer forpligtiges til at bidrage til genhusningen i stedet for, at det blot er en mulighed at indgå aftale herom med andre boligorganisationer. Endvidere anfører *Aarhus Kommune*, at det tillige vil fremme genhusningsopgaven, hvis kommunerne får mulighed for at råde over en bestemt andel af de almene boliger til genhusning af borgere fra de berørte områder.

KL og *Aarhus Kommune* vurderer, at det er muligt med aftaler om fleksibel udlejning at give boligsøgende, der opfylder de aftalte kriterier, fortrin frem for beboere med intern oprykning i afdelingen, ligesom høringsparterne vurderer, at kommunalbestyrelsen ensidigt kan træffe en sådan beslutning ved udlejning af boliger i et ghettoområde.

Landsbyggefonden skriver, at fonden vil bakke udviklingsplanerne op med vejledning på især de byggetekniske, økonomiske og bevillingstekniske områder, selv om fonden ikke indgår i den foreslåede sagsbehandling af udviklingsplanerne.

Danske Lejere og *Rådet for Socialt Udsatte* påpeger, at initiativet om 40 pct. almene boliger vil komme til at gøre et indhug i en i forvejen beskeden mængde boliger, der er tilgængelige for de dele af befolkningen, der har brug for en tilstrækkelig billig og tryk lejebolig. Sektoren bør styrkes og ikke afvikles. Og nedrivninger og ommærkning af ejerform kan gøre lange ventelister endnu længere.



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at en udviklingsplan er en plan for det enkelte boligområde, der angiver, hvordan kravet om nedbringelse af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. inden 2030 opfyldes. Efter ministerens godkendelse vil udviklingsplanen skulle videreudvikles til en egentlig helhedsplan, hvori også indgår boligsociale indsatser. De planer, som kommuner og boligorganisationer beslutter kan dække et større område end ghettoområdet, som der skal udarbejdes en udviklingsplan for. Boligsociale indsatser gennemføres allerede efter de gældende regler, der ikke foreslås ændret. Væsentligheden af og behovet for fortsat at prioritere de boligsociale indsatser omtales i lovforslagets bemærkninger.

Det bemærkes, at Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser foreslås fastsat til 380 mio. kr. årligt i årene 2019-2026, jf. forslag til lov om ændring af love om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte), som forventes fremsat samtidig med det af høringsnotatet omfattede lovforslag.

Angående ghettorepræsentanterne henvises der til et lovforsalg herom, som forventes fremsat af økonomi- og indenrigsministeren.

I forhold til kravet om maksimalt 40 pct. almene familieboliger for de boligområder, der er målsætningen for udviklingsplaner, bemærker Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, at det af aftalen af 9.maj 2018 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om *Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund* fremgår, at partnere bag aftalen er enige om, at de hårdeste ghettoer, der har stået på ghettolisten fire år i træk, i deres udviklingsplaner skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højest 40 pct. inden 2030.

I forhold til dispensationsmuligheden bemærkes, at betingelserne for dispensation er fastsat i den nævnte aftale.

Det følger af lovforslaget, at udviklingsplanen skal udarbejdes i fællesskab af boligorganisationen og kommunalbestyrelsen. Kan de to parter ikke blive enige om indholdet af planen, vil konsekvensen være, at der ikke foreligger en plan, som ministeren kan godkende. Næste skridt kan derfor blive et påbud om at afvikle boligområdet som almene boliger.

I forhold til Aarhus Kommunes bemærkninger til tidshorisont og visioner for rammerne i forhold til udviklingsplaner bemærker Transport-, Bygning- og Boligministeriet, at dette vil blive nærmere reguleret i bekendtgørelse.

I forhold til KL's og BL's bemærkninger om, at lovforslaget savner en tydeligere begrundelse for, hvorvidt et boligområde er omfattet kravet om en udvik-



lingsplan, hvis boligområdet, senere i forløbet ikke længere opfylder ghettokriterierne og ikke længere er på ghettolisten, bemærkes det, at udviklingsplanen først er afsluttet, når de af planen omfattede initiativer er gennemført og det pågældende boligområde har nedbragt andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. inden 2030.

Selv om et boligområde, der er omfattet af kravet om en udviklingsplan senere kommer af ghettolisten betyder det således ikke, at arbejdet med udviklingsplanen kan afsluttes eller kan sættes i bero.

Hensigten med bestemmelsen om højst 40 procent almene boliger er, at der skal ske en markant omdannelse af de hårde ghettoer, hvor problemerne har bidt sig fast, som sikrer, at problemerne ikke genopstår. Derfor skal boligformerne og beboersammensætningen ændres gennemgribende. I forhold til formuleringen i lovforslaget om, at det er almene boliger, som boligform, der i sig selv er problemet, er formuleringen justeret i lovforslaget.

Det er ministeriets opfattelse, at der vil være et tilstrækkeligt antal boliger til rådighed for at løfte den genhusningsforpligtelse, som følger af de initiativer, der indgår i lovforslaget. Ministeriet finder derfor ikke, at der er behov for at pålægge boligorganisationerne at bidrage til andre boligorganisationers genhusning, idet et samarbejde herom bør ske på et frivilligt grundlag. Boligorganisationerne forventes at ville indgå i et samarbejde om at tilvejebringe det fornødne antal boliger til brug for genhusning. Endvidere skal det understreges, at kommunerne og boligorganisationerne løbende skal sørge for at tilpasse iværksættelsen af initiativer med tilvejebringelse af det antal boliger til genhusning, som de pågældende initiativer nødvendiggør.

Det er ministeriets vurdering, at der i størstedelen af de berørte kommuner, over en årrække, vil være den fornødne kapacitet til genhusning. Reduktionen i antallet af almene familieboliger i de berørte ghettoområder vil oftest kunne tilrettelægges sådan, at det – over en årrække – kan ske via almindelig fraflytning og genhusning inden for boligorganisationernes eksisterende boligbestand. En fortætning af boligmassen i de udsatte boligområder og ghettoområder gennem privat nybyggeri vil i sig selv nedbringe andelen af almene familieboliger i nogle områder, og bidrage til, at der skal foretages færre opsigelser eller genhusninger inden for boligområdet. Det er endvidere ministeriets vurdering, at huslejeniveauet i ghettoområderne ikke medfører et behov for en særlig støtte til evt. huslejestigninger, ud over de almindelige regler, der er i lov om individuel boligstøtte.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at det med den foreslåede nye affattelse af § 60, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 29, vil blive obligatorisk at anvende fleksibel udlejning i udsatte boligområder. De særlige kriterier, der skal fastsættes af kommunalbestyrelsen, med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet, kan f.eks. give fortrinsret til personer med fast



tilknytning til arbejdsmarkedet, personer i lærlingeforløb eller under anden uddannelse. Kriterier for fleksibel udlejning kan også omfatte hel eller delvis suspension af lejernes oprykningsret (dvs. lejernes ret til at få en ledig bolig forud for boligsøgende på ventelisten). En sådan suspension bør kun omfatte oprykning til de afdelinger, hvor der er behov for at ændre beboersammensætningen.

Det er i stk. 3 i den foreslåede nye § 168 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 39, præciseret, at det er kravet i stk. 1, 2. pkt., om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 pct., ministeren kan dispensere fra. Høringssvarene har derudover givet anledning til en tydeliggørelse i bemærkningerne af forholdet mellem udviklingsplan og helhedsplan.

Høringssvarene har herudover ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4. Afvikling af ghettoområder

Danmarks Lejerforeninger finder forslaget uden proportioner med de problemer, der er i de udsatte boligområder. Der er en positiv udvikling i gang i de udsatte boligområder, som vil blive slået i stykker af den detailstyring, som forslaget lægger op til. Derudover vil forslaget blive meget bekosteligt og vil have karakter af ekspropriation, hvilket må forudsætte, at de pågældende boligafdelinger eller deres boligorganisationer modtager fuldstændig økonomisk erstatning efter reglerne om ekspropriation i grundloven.

BOSAM finder det yderst kritisabelt, at det gøres til en pligt for boligorganisationer at afvikle boligområder efter ministerens påbud efter nogle kriterier, der ofte ændres. *BOSAM* finder desuden, at der er tale om et indgreb mod det kommunale selvstyre, når kommunalbestyrelsen pålægges at indgå i arbejdet med afvikling og efterfølgende udvikling af området uden at have indflydelse på et påbud. Det anses desuden for yderligere et indgreb, at det noteres, at erhvervsministeren har mulighed for at udarbejde planer, hvis kommunalbestyrelsen ikke er enig.

BL finder det overraskende, at der ved en udviklingsplan kan bevares 40 pct. almene familieboliger, mens der efter en afvikling maksimalt kan være 25 pct. almene boliger. Desuden bør det præciseres, hvem der kan eje de 25 pct. boliger i områder med flere boligorganisationer.

KL er kritisk overfor forslaget om, at ministeren kan påbyde en afvikling af et ghettoområde. Der henvises til høringssvar af 28 marts 2018. Det anføres heri, at der er tale om et drastisk indgreb i kommunernes og boligorganisationernes handlerum og selvstyre, og at en tvangsgennemførelse kan medvirke til, at der opstår udsatte boligområder i andre dele af kommunen. *De relevante afsnit findes på side 4-5 i bilaget til det pågældende høringssvar. Disse sider vedlægges derfor som bilag til dette høringsnotat.*



BL anfører, at det fremgår af lovforslaget, at ministerens beslutning om afvikling kan indebære ekspropriation. I forlængelse heraf spørges, hvornår der ikke vil være tale om ekspropriation, og hvordan boligorganisationerne er stillet, hvis de indgår aftale med kommunen for at undgå et statsligt tvangsindgreb.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at ministerens mulighed for at gribe ind og pålægge afvikling af et boligområde, evt. med statslig overtagelse, alene vil kunne anvendes i situationer, hvor boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet udviklingsplaner, hvor udviklingsplanen må anses for utilstrækkelig eller urealistisk under hensyn til lokale forhold, eller hvor udviklingsplanen ikke gennemføres i overensstemmelse med den godkendte plan.

Kommunalbestyrelsens pligt til at medvirke i afviklingen af ghettoområder er ikke et resultat af de foreslåede lovændringer men en følge af, at det er kommunalbestyrelsen, der fører tilsynet med de almene boliger. Det er ligeledes efter de gældende regler kommunalbestyrelsen, der skal sikre tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag for et områdes anvendelse. Erhvervsministerens landsplanbeføjelse er heller ikke ny, men fremgår af planlovens gældende bestemmelser, jf. planlovens § 3.

Hvis en kommune ikke ønsker at udarbejde det nødvendige plangrundlag, kan erhvervsministeren efter planlovens gældende bestemmelser i særlige tilfælde pålægge en kommunalbestyrelse at tilvejebringe en plan med et nærmere bestemt indhold og i særlige tilfælde overtage kommunalbestyrelsens beføjelser herunder tilvejebringelse af lokalplaner og kommuneplantillæg.

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, indgår bl.a. længden af det tidsrum, hvor området har stået på ghettolisten, områdets udvikling i forhold til ghettokriterierne, omfanget og karakteren af kriminalitet i området samt perspektivet i den gældende helhedsplan i ministerens overvejelser om et evt. afviklingspåbud. Det vil således være af betydning, om den iværksatte helhedsplan inden for en rimelig tidshorisont vil kunne omdanne området til en vel fungerende bydel. Fastsættelse af faste kriterier vil ikke være hensigtsmæssigt, da dette vil begrænse ministerens mulighed for at tage lokale hensyn. Nærmere regler om afvikling fastsættes i bekendtgørelse.

For så vidt angår antallet af boliger, der kan tillades bevaret eller nyetableret efter henholdsvis en udviklingsplan og en afviklingsplan, bemærkes, at muligheden for bevarelse af 40 pct. almene familieboliger i en udviklingsplan hænger sammen med, at der er tale om en indsats, boligorganisationen skal gennemføre med henblik på bevarelse af området som almene boliger. Ved afvikling er der derimod tale om, at området ikke skal fortsætte som et alment boligområde. Alligevel kan det tillades, at der bevares eller nybygges almene boliger i et omfang op til 25 pct. af den boligmasse, der tillades efter lokalplanen. Procent-



satsen skal ses i sammenhæng med planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, hvorefter der i en lokalplan kan stilles krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. Det vil være op til parterne i afviklingsplanen af afgøre, hvor der evt. skal bevares eller nyopføres boliger inden for rammen på 25 pct.

Angående spørgsmålet om ekspropriation skal det bemærkes, at det altid vil bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som det fremgår af lovforslaget kan der peges på en række elementer, der må tillægges betydning ved udøvelsen af dette skøn, navnlig peges på indgrebets formål og begrundelse, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få personer, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en fremtidig eller aktuel råden, og om indgrebet går ud på at overføre rettigheden fra den hidtidige ejer til en ny eller på en tilintetgørelse af denne rettighed.

Særligt om statslig overtagelse

Danske Lejere finder, at kommuner, boligorganisationer og beboere positivt bør kunne råde over egne ressourcer. Staten skal derfor under ingen omstændigheder udstyres med retten til at overtage boligafdelinger med henblik på at afvikle et ghettoområde.

BOSAM anfører, at muligheden for statens overtagelse af et ghettoområde strider mod såvel beboerdemokratiet som det kommunale selvstyre.

LLO finder det ekstraordinært af ekspropriere, fordi man finder beboersammensætningen uhensigtsmæssig. Det bemærkes, at det er boligorganisationen, der får en evt. ekspropriationserstatning, mens lejerne mister retten til at bo i den hidtidige bolig, hvilket de bør have kompensation for ud over dækning af flytteudgifter.

BL finder det yderst bekymrende og uhørt, at en minister ud fra ikke kendte kriterier i særlove bemyndiges til at tvangs overtage en privat forenings ejendom, idet boligselskaberne er stiftet på privatretligt grundlag. *BL* er kritisk over for, at der nærmest trues med tvangsindgreb.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at bestemmelsen om statslig overtagelse er medtaget for at give ministeren en mulighed for at kunne intervenere, hvis en boligorganisation og en kommune ikke har udarbejdet en udviklingsplan, som ministeren kan godkende, og ikke har overholdt et efterfølgende påbud om at afvikle et konkret ghettoområde.

Der er ikke tale om, at ministeren bemyndiges til at tvangs overtage områder ud fra ikke-kendte kriterier i særlove. Ministeren bemyndiges til at iværksætte de nødvendige tiltag med henblik på statslig overtagelse. Det vil sige, at der skal udarbejdes en lov herom. I denne lov vil alle detaljer i relation til statens overtagelse blive fastsat. Folketinget vil således have mulighed for at tage stilling til



selve grundlaget for den statslige overtagelse og afvise at vedtage denne. Derudover vil Folketinget have mulighed for at tage stilling til alle elementer i det pågældende lovforslag.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

5. Afkald på tillægskøbesum

BL finder det positivt, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at undlade at opkræve tillægskøbesum.

BOSAM og *LLO* påpeger, at muligheden for at undlade at opkræve tillægskøbesum er at betragte som et subsidie til en privat developer, der skal udvikle et boligområde – og anbefaler, at forslaget omfatter både private og almene boligorganisationer for ikke at være konkurrenceforvridende.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at salgsprisen for en ejendom afhænger af den tilladte anvendelse. Boligorganisationens nettoprovenu ved salget forøges derfor, hvis der ikke i den forbindelse skal betales tillægskøbesum. Et afkald på tillægskøbesum kommer således boligorganisationen og ikke den private køber til gode.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

6. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse og kommunernes tilsyn

Arkitektforeningen advarer imod, at beboerdemokratiet udhules ved indsættelse af en bestemmelse om, at boligorganisationens øverste myndighed kan iværksætte indsatser mod parallelsamfund, selv om de berørte afdelinger ikke har godkendt iværksættelsen. Der bør være meget klare retningslinjer og strenge betingelser for anvendelsen af sådan bestemmelse.

BOSAM finder, at forslaget sætter beboerdemokratiet i afdelingerne helt ud af spillet. *BOSAM* henviser i den forbindelse til, at tiltaget ikke vil vise beboerne de danske demokratiske traditioner.

Rådet for Socialt Udsatte finder, at inddragelse af socialt udsatte altid er bedre, end at store beslutninger træffes hen over hovedet på dem.

LLO anfører, at ordningen medfører, at lejerne får mindre indflydelse på deres egne boligforhold. En stor del af afdelingens fremtid og selvbestemmelse vil ikke længere være hos beboeren. Det er *LLO's* holdning, at beboerne skal kunne bestemme over deres bolig og hjem, og herunder over, hvilke projekter, der skal iværksættes for at gøre boligområdet mere attraktivt. *LLO* er derfor imod den-



ne bemyndigelse til organisationsbestyrelserne og finder det kritisabelt at de ”forebyggende indsatser” ikke er defineret skarpt.

Aarhus Kommune anfører, at det er helt centralt, at kommunalbestyrelsen i ghettoområder kan stille krav om salg, nedrivning eller omdannelse af boliger, opdeling af boligafdelinger i mindre enheder, krav til kvalitet i renoveringer, vedligeholdelsesniveau og tryghedsskabende foranstaltninger som f.eks. videoovervågning. Kommunen finder derfor, at der bør gives den fornødne hjemmel hertil, ligesom kommunen finder, at der bør indføres hjemmel for kommunen til at ekspropriere i det omfang kommunens påbud giver anledning til dette. Endelig finder kommunen behov for en nøje beskrivelse af kommunalbestyrelsens beføjelser. *KL* finder det beklageligt, at lovforslaget ikke giver udtrykkelig mulighed for, at kommunalbestyrelsen i ghettoområder kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse m.v. Det anføres i den forbindelse, at det kan være svært for boligorganisationen selv at træffe sådanne beslutninger.

KL anfører, at lovforslaget indeholder en bestemmelse om, at boligorganisationens øverste myndighed kan nedsætte en realiseringsbestyrelse. *KL* har ingen bemærkninger til den foreslåede regel, så længe det er frivilligt for kommunerne at deltage.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at beføjelsen for boligorganisationens øverste myndighed til at iværksætte arbejder netop forudsætter, at afdelingens godkendelse på demokratisk vis forinden er søgt opnået, og at der i fornødent omfang har været dialog med afdelingen. Desuden skal der være tale om nødvendige arbejder, der ikke bør udskydes, fordi det ikke har været muligt at opnå afdelingens godkendelse. Ved at henlægge beføjelsen til øverste myndighed sikres det netop, at afgørelsen træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet. Det bemærkes i den forbindelse dels, at boligorganisationens beboere har flertallet af stemmer i øverste myndighed, dels at reglen svarer fuldstændig til de allerede gældende regler om gennemførelse af arbejder.

Den foreslåede bestemmelse om realiseringsbestyrelser indeholder ikke en ny adgang til at indsætte realiseringsbestyrelser, men alene er en regulering af disses sammensætning. Det vil være frivilligt for kommunalbestyrelsen at deltage i etablering af realiseringsbestyrelsen og dennes arbejde.

I forhold til *KL* og *Aarhus Kommunes* høringssvar vedrørende yderligere kommunale beføjelser forventes der fremsat et ændringsforslag til lovforslaget, som vil indeholde forslag til yderligere kommunale kompetencer, herunder til at påbyde salg og nedrivning af almene boliger.

7. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

Arkitektforeningen anerkender, at der i nogle situationer kan være behov for at ændre beboersammensætningen i ghettoområder, men at en skærpelse af an-



visnings- og udlejningsregler bør gå hånd i hånd med fysiske og sociale indsatser for at få effekt.

Aarhus Kommune anfører, at der er risiko for, at der opstår nye områder, hvor den sociale balance kan være udfordret, når såvel anvisning som ventelisteudlejning begrænses i udsatte boligområder.

KL henviser til sit høringssvar af 28. marts 2018. *De relevante afsnit findes på side 5-8 i bilaget til høringssvaret. Disse sider vedlægges derfor som bilag til høringsnotatet.*

I det tidligere høringssvar anfører *KL*, at lovforslaget ikke er tilstrækkeligt forebyggende i sit sigte, da det kun rettes mod boligområder, hvor "skaden er sket". *KL* finder ingen grund til at gøre anvendelse af fleksibel udlejning obligatorisk, da mange kommuner har benyttet redskabet i årevis til at styre beboersammensætningen i visse boligområder. Desuden bemærkes, at fleksible udlejningsregler kun vil have en positiv effekt i områder, hvor der reelt er en venteliste. Også *BL* anfører, at obligatorisk fleksibel udlejning kun vil have effekt, hvis der er personer på ventelisten, der opfylder de fastsatte kriterier. *BL* anfører desuden, at lovforslaget umiddelbart kan tolkes sådan, at boligerne skal stå tomme, hvis der ikke findes personer på ventelisten, der opfylder de fastsatte kriterier.

KL vurderer, at det kræver et boligmarked med et vist boligunderskud, hvis afvisningen af de personer, der nævnes i § 51 og § 59, ikke skal betyde, at der vil opstå situationer med udlejningsvanskelighed og dermed økonomiske tab for afdelingerne.

KL vurderer, at de foreslåede begrænsninger i kommunernes adgang til at anvisе borgere til udsatte boligområder vil betyde, at kommunerne mister boliger til boligsocial anvisning. Det anføres, at målgruppen for boligsocial anvisning i mange kommuner netop er de personer, som forslaget omhandler. Forslaget vil medføre, at der skal findes boliger i andre dele af kommunen, hvor andelen af personer uden beskæftigelse kan være større, og hvor huslejeniveauet kan være en hindring. Ventetiden for borgere med akutte boligsociale problemer vil stige.

Det er vigtigt for *KL*, at de nye regler ikke bliver en hindring for, at der kan opretholdes eller etableres boliger til særlige grupper. Der foreslås derfor en præcisering af § 60, stk. 4, således at også familieboliger, der indgår i bofællesskaber, vil være undtaget fra anvisningskravet efter beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

KL anfører endelig, at den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 51 c vil indebære, at boliger kan komme til at stå tomme. Det anføres desuden, at der er tale om en bureaukratisk godkendelsesordning, idet kommunen vil skulle



forholde sig til samtlige udlejninger. Den mulige gevinst for boligområdet står næppe mål med den administrative byrde for kommunerne.

BL anfører, at der er behov for en meget smidig administration af kravet i den foreslåede nye § 51 c i almenboligloven om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende, der ikke allerede har bolig i en afdeling, der de seneste 4 år har været en del af et ghettoområde, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, i praksis vil medføre forlængede udlejningstider. Desuden anføres, at forslaget vil medføre forøget administration for boligorganisationerne.

BL finder det fornuftigt at forebygge, at de udsatte boligområder udvikler sig i retning af at blive ghettoer, men finder, at det må overvejes, om personer med mange års fast tilknytning til arbejdsmarkedet, som er blevet ramt af arbejdsløshed eller sygdom eller har fået førtidspension på grund af nedslidning skal udelukkes fra at blive anvist en bolig i et udsat boligområde.

BL finder det desuden ikke indlysende, hvordan begrebet ”6 sammenhængende måneder” skal fortolkes, idet formuleringen er ændret siden høringen over første udkast til lovforslaget.

Handicaprådet i Københavns Kommune finder det urimeligt, at mennesker på førtidspension ikke må anvises en bolig i et udsat boligområde. Samtidig spørges, hvad der skal ske med boliger indrettet til personer med fysisk handicap i de pågældende områder. Der henvises i den forbindelse til, at Landsbyggefonden giver særlig støtte til renovering, så der netop kan indrettes boliger til borgere med fysiske handicap. *Aarhus Kommune* anfører, at det vil være nødvendigt at dispensere fra forbuddet for målgruppen for tilgængelighedsboliger, idet boligerne ellers vil skulle udlejes til borgere, der ikke er handicappede.

Institut for Menneskerettigheder henviser til deres høringssvar af 3. april 2018 for så vidt angår en nærmere gennemgang af menneskeretten og til instituttets generelle bemærkninger om forslagets konsekvenser for mindrebemidlede borgers adgang til en bolig. *Det nævnte høringssvar vedlægges derfor som bilag til høringsnotatet.*

I det tidligere høringssvar har *Institut for Menneskerettigheder* tilkendegivet, at man er af den opfattelse, at det er et anerkendelsesværdigt og sagligt formål at søge at opnå en mere varieret beboersammensætning i et udsat boligområde, men at det er et problem, at der ikke samtidig er fokus på at sikre ressourcetsvage boligsøgende adgang til boliger i andre boligområder. *Instituttet* bemærker, at der tidligere er udtrykt international bekymring over, at udsatte og marginaliserede grupper oplever barrierer i forhold til at realisere retten til en passende bolig. Det er derfor *instituttets* opfattelse, at der må forventes international kritik af de skærpede anvisnings- og udlejningsregler.



Institut for Menneskerettigheder gør opmærksom på, at personer der opfylder kriterierne for førtidspension er kendetegnet ved at have et handicap og derfor er omfattet af beskyttelsen i FN's Handicapkonvention om forbud mod diskrimination og om retten til frit valg bolig på lige fod med andre og om beskyttelsen mod diskrimination af personer med handicap i henhold til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Der gøres desuden opmærksom på, at disse personer kan have behov for en særlig handicapvenlig bolig og allerede derfor kan have en udsat position på boligmarkedet.

Ifølge *Institut for Menneskerettigheder* indebærer den foreslåede ordning en risiko for uproportional forskelsbehandling af personer med handicap ved at afvise en førtidspensionist, som søger bolig. Det vil dog afhænge af, hvordan undtagelsen i almenboliglovens § 59, stk. 7, administreres. *Instituttet* anbefaler på den baggrund, at der redegøres for menneskeretten i bemærkningerne til lovforslaget, herunder forbuddet mod diskrimination af personer med handicap og krav om at administration af undtagelsesbestemmelsen i almenboliglovens § 59, stk. 7, skal være saglig og proportional.

Endvidere vurderer *Institut for Menneskerettigheder*, at der er risiko for, at en pligt for boligorganisationer til at afvise boligsøgende til afdelinger, hvis den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, vil udgøre diskrimination, hvis en indirekte forskelsbehandling ikke er saglig og proportional (forholdsmæssig). Det bemærkes, at der vil være mulighed for at dispensere fra udlejningsforbuddet i særlige tilfælde, men at det er uklart, hvordan denne dispensationsordning i praksis vil skulle administreres. *Institut for Menneskerettigheder* anbefaler en redegørelse for menneskerettigheder på baggrund af etnicitet og nationalitet samt kravet om, at en forskelsbehandling skal være saglig og proportional.

Dansk Socialrådgiverforening ønsker, at udsatte borgere også kan bo i de store byer, og mener, at den almene boligsektor er central i den forbindelse. Det er derfor ikke rimeligt at gøre det svært eller umuligt for store grupper af modtagere af forsørgelsesydelser at få en bolig i disse områder. Mange af dem vil absolut kunne bidrage godt til et lokalområde, og der er ingen grund til at diskvalificere og udelukke så mange kontanthjælps-, dagpenge- sygedagpengemodtagere, førtidspensionister etc. fra at være med i fællesskabet i et boligområde. Man løser ikke sociale eller integrationsmæssige problemer ved at forhindre borgere på overførselsindkomst i at bo i en stor del af de almennyttige boliger. Man risikerer i stedet at skærpe problemerne. Foreningen gør desuden opmærksom på, at problemerne vil blive forværret, når arbejdsløsheden en dag stiger igen.

Rådet for Socialt Udsatte anfører, at der allerede findes en række værktøjer til at fremme en mere socioøkonomisk blandet beboersammensætning i de udsatte boligområder, og rådet finder at lovforslaget går for vidt. I den forbindelse nævnes skærpelsen af anvisnings- og udlejningsregler i forhold til borgere på



overførselsindkomst. Der gøres herunder særligt opmærksom på, at mennesker på førtidspension ikke har mulighed for at ændre deres indkomstmæssige situation.

Danmarks Lejerforeninger finder, at forslaget om afvisning af boligsøgende, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik indebærer en åbenlys diskrimination af disse grupper. *Danmarks Lejerforeninger* finder desuden, at forslaget gør ventelistesystemet illusorisk. Endelig bemærkes det, at de kommuner, der har ghettoområder, vil blive stillet over for store problemer med at anvise boliger til borgere på kommunernes akutlister. Dette kan føre til en væsentlig forøgelse af hjemløsegruppen, der ligeledes kan blive udvidet med enlige børnefamilier.

LLO peger på, at fleksibel udlejning allerede benyttes i samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner, og at ny lovgivning herom ikke er nødvendig. *LLO* påpeger desuden, at forslaget vil medføre længere ventelister til afdelinger uden fleksibel udlejning.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at der er konstateret behov for at ændre beboersammensætningen i udsatte boligområder, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, og mange er på overførselsindkomster. Almenboligloven indeholder allerede i dag en række redskaber, der har til formål at skabe en mere varieret beboersammensætning, men der træffes ikke altid de nødvendige beslutninger, ligesom redskaberne til tider viser sig utilstrækkelige til at få løst problemerne. Med lovforslaget udbygges og konkretiseres disse redskaber, som skal understøtte henholdsvis kommunernes og boligorganisationers arbejde for at nå målet om en varieret beboersammensætning i den enkelte boligafdeling/boligområde.

De nye og skærpede anvisnings- og udlejningskrav har et snævert sigte, idet de alene forslås anvendt i de boligområder, som falder ind under kategorien udsatte boligområder, som udgør en mindre andel af den samlede almene boligsektor, og hvor der er et særligt behov for at ændre beboersammensætningen. Forslaget vil derfor også have konsekvenser i forhold til anvisning af boliger til særlige persongrupper. Det er ikke hensigten, at de skærpede anvisnings- og udlejningskriterier skal stå isoleret. Der vil som hidtil være mulighed for at iværksætte sociale indsatser, ligesom det følger af forslaget om udviklingsplan, at der vil skulle ske fysiske forandringer i de pågældende områder.

Flere høringsparter nævner, at kommuner og boligorganisationer som følge af forslagene om skærpede krav til anvisning og udlejning vil få færre ledige boliger at anvise visse boligsøgende til. *Transport- Bygnings- og Boligministeriet* bemærker, at anvisning og udlejning af almene boliger allerede i dag sker inden for rammerne af en række anvisnings- og udlejningsbestemmelser, som stiller



krav til placeringen af visse boligsøgende for at opnå en mere varieret beboersammensætning i den almene boligsektor.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at den almene boligsektor i Danmark har en volumen og en bredde, der gør sektoren i stand til at kunne håndtere supplerende anvisnings- og udlejningskrav, uden at dette vil medføre dannelse af nye udsatte boligområder.

Der er ca. 611.000 almene boliger med omkring 1. mio. beboere, og huslejen er gennemsnitligt ca. 5.100 kr. om måneden på landsplan. Boligomsætningen var i 2017 på ca. 73.000 boliger, heraf blev godt 2.200 boliger fraflytte de godt 18.000 almene familieboliger, som ligger i de 16 områder, der har været på ghettolisten i mindst fire år (og som derfor må forventes at blive omfattet af et 40 pct. reduktionskrav). Dette svarer til en gennemsnitlig årlig fraflytningsprocent fra de 16 områder på 12 pct. Såfremt personer, der fraflytter et ghettoområde, fortsat ønsker at bo i den pågældende kommune, er vurderingen, at der vil være kapacitet til dette.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet kan tilslutte sig, at enhver borger har ret til en bolig, og at der ikke må ske diskrimination. I det omfang de skærpede anvisnings- og udlejningsregler afskærer visse boligsøgende fra en bolig i et udsat boligområde, vil de pågældende kunne få en bolig i andre områder efter ventelisteprincippet, der evt. ved aftale mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen vil kunne suppleres med aftale om udlejning efter særlige kriterier, der kan give sådanne boligsøgende fortrinsret i et vist omfang. Derudover kan kommunalbestyrelsen benytte reglerne om kommunal anvisning til at anvise borgere med et påtrængende boligsocialt behov en bolig i et andet boligområde. Det bemærkes, at en boligsøgende som hidtil ikke vil kunne stille krav til boligen eller dennes beliggenhed i kommunen.

Almenboliglovens undtagelsesbestemmelse i § 59, stk. 7, videreføres uændret, således at en kommune vil kunne anvise en boligsøgende, der som udgangspunkt ikke må anvises en bolig i et udsat område, til det pågældende område, hvis kommunen ikke har mulighed for at anvise en anden passende bolig. Der er ikke lagt op til, at kommunernes praksis på området ændres.

Udtrykket "6 sammenhængende måneder" i de foreslåede § 59, stk. 5-7, er identisk med det tilsvarende udtryk i almenboliglovens § 51 b, stk. 1, der fortolkes som "de seneste 6 sammenhængende måneder". Denne fortolkning har ikke givet anledning til problemer i praksis.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet skal bemærke, at det ikke er hensigten at udelukke folkepensionister og efterlønsmodtagere fra at flytte ind i en almen bolig i et udsat boligområde. Disse er således ikke omfattet af de skærpede anvisnings- og udlejningsregler i relation til kombineret udlejning og kommunal anvisning, ligesom de ikke er omfattet af udlejningsforbuddet i den



foreslåede nye § 51 c. Derimod er anvisning og udlejning af boliger i familieboligbofællesskaber omfattet af de skærpede regler i deres helhed.

Til bemærkningerne om anvendelse af særligt handicapvenlige boliger i udsatte boligområder bemærker ministeriet, at disse boliger fortsat vil kunne anvises til personer med handicap, der er alderspensionister, eller i arbejde eller under uddannelse.

I forhold til anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder vil det være op til kommunerne at beslutte det nærmere indhold af beskæftigelses- og uddannelseskriterierne, herunder at tage stilling til rækkevidden af kriteriernes anvendelse. Ministeriet kan anbefale, at kommunen inddrager boligorganisationerne i udformningen af de konkrete beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Det kan nævnes, at boligorganisationernes anvisning af ledige boliger til boligsøgende i mange boligområder allerede i dag finder sted efter særlige udlejningskriterier, som kommunerne og boligorganisationerne har aftalt. Der er tale om kriterier, der giver særlige grupper af boligsøgende fortrinsret til de ledige boliger. Det nye er således alene, at visse områder fremover skal anvende fleksible udlejningskriterier, og at disse fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at der ikke kræves en kommunal godkendelse i forbindelse med den nye § 51 c i almenboligloven om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende, der ikke allerede har bolig i en afdeling, der de seneste 4 år har været en del af et ghettoområde, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Der er alene tale om en oplysning, der må forventes meget hurtigt at kunne findes i de registre, som kommunalbestyrelsen har adgang til. Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse ikke er til hinder for, at oplysningen indhentes telefonisk. Det kan dog komme på tale, at kommunalbestyrelsen må foretage en egentlig sagsbehandling i forbindelse med dispensationsadgangen. Dette vurderes at ville kunne ske hurtigt, da kommunen formodningsvis allerede kender de pågældende borgere.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

8. Ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet

Institut For Menneskerettigheder henviser til sit høringssvar af 3. april 2018. De relevante afsnit findes på side 7-9, der derfor vedlægges som bilag til høringsnotatet. *Instituttet* bemærker, at der efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions art. 8 skal foretages en konkret proportionalitetsafvejning under en sag om udsættelse og finder det vanskeligt at se, hvordan dette skal kunne finde sted inden for rammerne af det foreslåede. Der efterlyses eksem-



pler på, hvilke tilfælde fogedretten vil kunne nægte sagen fremme. Endvidere henvises til Højesterets dom af 1. maj 2018, hvor Højesteret afsagde dom om udsættelse af lejere, der havde begået kriminalitet uden for boligafdelingens område. På baggrund af bl.a. denne dom anbefales det at genoverveje, om forslaget er nødvendigt.

LLO mener, at kriminalitet alene skal straffes med en strafferetlig sanktion og ikke yderligere sanktion i form af ophævelse af lejemål. Det bemærkes, at forslaget kan have u hensigtsmæssige konsekvenser, bl.a. ved vold i familien, som kan resultere i, at lejemålet ophæves for hele familien. Derudover anfører organisationen, at det efter deres opfattelse ikke er realistisk, at der i forbindelse med sagens behandling i fogedretten vil ske en tilstrækkelig prøvelse af, hvorvidt en ophævelse er i strid med lejers menneskerettigheder.

Danske Lejere og Danmarks Lejerforeninger finder, at forslaget vil medføre, at udlejer kan pålægge den dømte lejer en ekstra straf, og at en sådan beføjelse ikke bør være en del af lejelovgivningen. Det anføres endvidere, at afstandskriteriet er uklart formuleret og nærmere bør præciseres.

Danmarks Lejerforeninger er imod forslaget om udvidelse af ophævelsesadgangen. Udlejer bør kun kunne ophæve lejemålet i forbindelse med hændelser, der har direkte forbindelse til ejendommen. Organisationens anfører desuden, at udlejer vil kunne ophæve lejemål flere år efter, at lejer har udstået sin straf.

Danske Udlejere tiltræder forslaget. Foreningen ønsker det præciseret, hvordan udlejer kan indhente de nødvendige oplysninger om lejerens forhold, herunder om udlejer eller fogedretten kan få udleveret den pågældende dom over lejer.

BL bemærker, at boligorganisationerne største udfordringer ved de nuværende regler om ophævelse af lejemål er straffesagernes sagsbehandlingstid, hvorfor disse bør forkortes. Endvidere finder organisationen, at afstandskriteriet bør defineres helt præcist, således at der opstår færrest mulig tvivlsspørgsmål. Endelig anføres det, at der bør indføres en procedure for at sikre, at boligorganisationerne bliver informeret om relevante domme.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at den foreslåede ophævelsesgrund for beboere, der begår kriminalitet, omfatter de groveste husordensovertrædelser, som også efter den gældende retsstilling normalt begrundes ophævelse. Der er dermed ikke tale om en ny retsstilling i lejeretten, når en lejeaftale kan ophæves som følge af lejerens kriminalitet eller som følge af kriminalitet begået af medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede.



Det foreslåede indebærer alene den ændring, at afgrænsningen knyttes til, at den pågældende er straffet med ubetinget fængsel eller lignende for nærmere bestemte kriminelle handlinger, der i forslaget er defineret som utryghedsskabende, samt at ophævelse kan ske som følge af denne type af kriminalitet, når den er begået inden for en afstand af 1 km fra den ejendom, hvor lejereren bor.

Det er vurderingen, at det forhold, at lejereren eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet omfattet af den foreslåede ordning, altid vil skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse. Udlejer skal dermed ikke godtgøre, at lejers flytning er påkrævet.

Som det fremgår af lovforslagets pkt. 2.7.2, svarer den foreslåede ordning på dette punkt til lejelovens § 93, stk. 1, litra i, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, om ophævelse af lejemål for personer, der er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven eller rockerborgsloven.

Særligt i forhold til afstandskriteriet på 1 km. fremgår det af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 5, og § 3, nr. 2, at den geografiske afstand fastsættes fra det tætteste yderste punkt af matriklen, hvorpå lejerens eller medlemmer af lejers husstands lejemål er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

I forhold til sagens behandling i fogedretten bemærkes, at lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, finder anvendelse i sager omfattet af den foreslåede ordning, således at der i fogedretten er mulighed for – foruden dokumentbevis i form af domsudskrift fra straffesagen – at føre enkelte vidner, hvis det måtte skønnes nødvendigt. Det bemærkes i den forbindelse, at denne mulighed ikke er begrænset til udlejer.

Der vil derudover i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter EMRK artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet og familielivet. Som anført i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.7.1, svarer dette til gældende ret, hvorefter domstolene i forbindelse med behandlingen af sager om ophævelse og udsættelse af lejemål foretager en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af EMRK artikel 8. Det bemærkes i den forbindelse, at der ved denne afvejning bl.a. vil kunne indgå oplysninger om lejerens og husstandens forhold, herunder om hjemmeboende børn mv.

Fogedretten vil fortsat kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten finder det betænkeligt at fremme forretningen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

På baggrund af høringssvarene, bl.a. spørgsmålet om hvorvidt lovforslaget medfører, at udlejeren kan opsig lejereren flere år efter at vedkommende er dømt, er det præciseret i de specielle bemærkninger til forslaget § 2, nr. 5, og §

3, nr. 2, at det forudsættes, at adgangen til at ophæve lejemålet efter den foreslåede bestemmelse udnyttes i relativ nær tidsmæssig tilknytning til den straffedom, der danner grundlag for udsættelsen, og uden unødigt ophold efter at udlejer har fået kendskab til den pågældende straffedom. Det er endvidere tilføjet, at lejerens flytning fra lejemålet forud for domsafsigelsen eller lejemålets ophævelse ikke i sig selv medfører, at lejemålet ikke kan ophæves for den resterende del af husstanden.

9. Videregivelse af oplysninger om kriminalitet

Datatilsynet finder det uklart, om der med ændringen af almenboliglovens § 63 e tilsigtes en egentlig fravigelse af databeskyttelsesforordningens og databeskyttelseslovens bestemmelser om behandling af personoplysninger og gør opmærksom på, at nationale regler skal indrettes i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens bestemmelser, medmindre der efter forordningen kan eller skal fastsættes nationale regler. Tilsynet finder det desuden uklart, hvordan den foreslåede ordning om udveksling behandling af oplysninger om strafbare forhold vil blive udmøntet i praksis, herunder videregivelse af oplysninger f.eks. i form af domme fra politi og domstole til de private boligorganisationer mv. samt videregivelse af oplysninger boligorganisationerne mv. imellem.

Datatilsynet bemærker videre, at boligorganisationerne ikke frit kan beslutte, hvordan de vil administrere ordningen, idet førelse af et såkaldt advarselsregister forudsætter tilladelse fra *Datatilsynet*. Tilsynet peger endvidere på et behov for afklaring af, om det vil kunne lade sig gøre at anonymisere oplysninger i domme om ofre og vidner tilstrækkeligt effektivt.

Tilsynet foreslår desuden en række ændringer i lovforslagets bemærkninger vedrørende berigtigelse og sletning af oplysninger, sporbarhed med hensyn til, hvem der har fået oplysninger, sikring af, at der sker underretning ved grundlag for berigtigelse eller sletning af oplysninger samt tydeliggørelse af, at behandling af oplysninger skal ske i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.

LLO bifalder forslaget i det omfang der er tale om kriminalitet, der udgør eller har udgjort en fare for ejendommens øvrige beboere, men anfører, at ordningen ikke må misbruges til at omfatte andre forhold. Forslaget bør derfor begrænses til sådanne forhold.

Aarhus Kommune foreslår, at det overvejes at indføre hjemmel til, at kommunerne kan indhente oplysninger om årsager til opsigelse fra den tidligere bolig, domme m.v. uden borgerens samtykke.

BL finder det positivt, at lovforslaget sigter efter at give boligorganisationerne bedre redskaber til en tryghedsskabende indsats, men anfører at forslaget bygger på fejlagtige antagelser om, hvilke oplysninger der i dag bliver udvekslet



mellem politiet og boligorganisationerne. *BL* foreslår, at der etableres en generelt gældende ordning med faste procedurer, som sikrer, at boligorganisationerne bliver orienteret om relevante domme som forudsætning for, at de foreslåede regler om videregivelse af oplysninger kan få den ønskede effekt.

Transport- Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at den foreslåede ændring ikke indfører en ny hjemmel for videregivelse af oplysninger, men alene en udvidelse af den allerede bestående hjemmel med endnu en opsigelses- og ophævelsesgrund, der indføres med de samtidig foreslåede ændringer af almenlejeloven. Der tilsigtes ikke med lovforslaget en ændring af proceduren for boligorganisationernes mulighed for udveksling af oplysninger, herunder databeskyttelsesretlige forpligtelser i den forbindelse.

Når det i bemærkningerne til lovforslaget anføres, at det fortsat overlades til boligorganisationerne m.v. selv at afgøre, hvordan de vil administrere ordningen, sigtes der således ikke på overholdelse af reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven men alene på spørgsmålet om i hvilket omfang, boligorganisationerne vælger at videregive oplysninger og benytte modtagne oplysninger i forbindelse med udlejning af boliger, og hvordan de vil bruge modtagne oplysninger, herunder i form af enten et fælles register eller et register for hver enkel boligorganisation i området.

Boligorganisationerne har således fortsat kun adgang til at videregive og behandle personoplysninger i det omfang, det er nødvendigt for at udføre den væsentlige samfundsopgave, som styrkelse af den tryghedsskabende indsats i boligområdet udgør. Det tillægges i den forbindelse vægt, at boligorganisationernes udveksling af oplysninger om lejere og medlemmer af lejers husstand er nødvendig for at kunne afvise boligsøgende, der tidligere har fået ophævet deres lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet. Der er således tale om et nødvendigt led i den tryghedsskabende indsats. Den boligorganisation, der har ophævet lejemålet, må fortsat alene videregive oplysninger om navnet og adressen på den pågældende lejer eller medlem af lejers husstand samt oplysning om, at ophævelsen er sket efter § 90, stk. 1, i almenlejeloven. Der må således ikke videregive oplysninger om, hvad der er den nærmere årsag til ophævelsen, ligesom der ikke må videregives oplysninger om, hvilken nærmere bestemmelse ophævelsen er foretaget efter.

Til Aarhus Kommunes forslag om, at der indføres hjemmel til, at kommunerne kan indhente yderligere oplysninger om f.eks. den nærmere ophævelsesårsag uden borgerens samtykke, bemærkes, at kommunerne ikke ses at have behov for en sådan mulighed, idet disse oplysninger er uden betydning for anvendelse af anvisnings- og afvisningsbestemmelser.

For at styrke samarbejdet mellem politiet, kommuner og boligorganisationer og sikre en ensartet håndtering af videregivelsesmuligheden vil Rigspolitiet som



led i regeringens indsats mod parallelsamfund udarbejde nationale retningslinjer til politikredsene herom.

Side 27/32

Høringssvarene har givet anledning til en tilpasning af lovforslagets bemærkninger vedr. videregivelse af oplysninger. Høringssvarene har ikke i øvrigt givet anledning til ændringer.

10. Opsigelse af lejere ved afhændelse

Danske Lejere anfører, at opsigelsesmuligheden er i strid med lejelovgivningens opsigelsesbeskyttelse, der skal give lejere tryghed i lejeboliger. Tillige anføres, at genhusning vil medføre en række forskellige problemer. *Danske Lejere* finder denne opsigelsesadgang problematisk og bemærker, at det ikke fremgår, om de berørte lejere skal genhuses og af hvem.

LLO er imod den foreslåede opsigelsesadgang.

KL undrer sig over, at genhusning af lejere, der opsiges på grund af salg, kun må ske inden for samme boligområde. Det anføres, at dette vil vanskeliggøre genhusningen og ikke synes foreneligt med en ambition om at flytte familier ud af ghettoområderne.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at opsigelsesadgangen er begrænset til udsatte boligområder, jf. dette lovforslags § 2, nr. 2. Der er således tale om en ganske ekstraordinær foranstaltning, som kan tages i brug til afhjælpning af særlige problemstillinger, hvor det kan være hensigtsmæssigt at tilføre andre boligformer end almene lejeboliger. Boligorganisationerne forventes at være i stand til at håndtere genhusningen med hensyntagen til de pågældende beboere. Det indgår i lovændringen, at de berørte lejere skal genhuses af boligorganisationen. Begrænsningen om, at genhusningen kun kan ske i det pågældende boligområde, gælder alene for opsigelser ved afhændelse af boliger som led i en udviklingsplan, jf. dette lovforslags § 2, nr. 3.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

11. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

BOSAM finder, at lovforslaget giver ministeren betydelige muligheder for at godkende afhændelse og nedrivning af boliger i en tid, hvor der er lange ventelister.

LLO er imod salg af almene boliger til private.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at almenboligloven i dag ikke indeholder regler om, i hvilke tilfælde transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende en ansøgning om afhændelse og



nedrivning af ejendomme, som indeholder almene boliger. Bortset fra godkendelse af afhændelse i forbindelse med udvikling af et byområde, er de foreslåede bestemmelser alene et udtryk for en lovfæstelse af den praksis, der allerede i dag følges ved ministerens godkendelse af salg eller nedrivning af almene boliger.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

12. Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb

LLO finder, at det i situationen er fornuftigt at bruge et nettoprovenu til grundkøb, men understreger, at man er imod salg af almene boliger.

KL finder forslaget positivt.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

13. Ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger

LLO finder, at de foreslåede forbedrede muligheder for at ommærke familieboliger til ungdomsboliger i ghettoområder skal begrænses, så ommærkning kun kan finde sted i områder, hvor der er "overskud" af de pågældende boliger. Der henvises til, at en familie i en almen familiebolig fortsat vil have behov for et sted at bo.

KL finder forslaget om forbedrede muligheder for ommærkning positivt, og mener, det kan overvejes at udvide forslaget, så det også omfatter udsatte boligområder som helhed.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det er et centralt mål med lovforslaget at nedbringe andelen af almene familieboliger i de mest udsatte almene boligområder. En styrkelse af mulighederne for ommærkning til ungdomsboliger forventes at kunne bidrage til at løse de særlige boligsociale problemer i ghettoområder. Forslaget medfører samtidig mulighed for et øget udbud af ungdomsboliger i områderne, hvor efterspørgslen er tilstede.

Ministeriet finder samtidig, at den særlige mulighed skal begrænses til ghettoområder, således at de sædvanlige regler for støttede ungdomsboliger, herunder reglerne om, at boligerne maksimalt har et bruttoetageareal på 50 m² – eller i visse tilfælde 55 m² – finder anvendelse alle andre steder.

14. Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom

KL anfører, at den foreslåede bestemmelse ikke foreskriver, hvordan kommunen skal føre sit tilsyn med overholdelsen af de fastsatte udlejningskriterier. *KL* lægger derfor til grund, at kommunen har en vis frihed til selv at tilrettelægge



tilsynsopgaven, og at en stikprøvekontrol eller krav om revisionspåtegninger f.eks. vil kunne være tilstrækkelig.

Side 29/32

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kommunalbestyrelsens påtaleret og pligten til at pålægge udlejer at ophæve lejeaftaler indgået i strid med den tinglyste servitut indebærer, at kommunalbestyrelsen er forpligtet til reelt at sikre sig, at servitutten overholdes. Kommunalbestyrelsen afgør selv, hvordan denne kontrol skal tilrettelægges. Det findes ikke nødvendigt at fastsætte nærmere regler om, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge denne kontrol.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

15. Dansk som arbejdssprog

Kollegiekontoret i Aarhus foreslår, at det på kollegier med stor andel af internationale beboere – evt. med kommunalbestyrelsens godkendelse - skal være muligt at beslutte, at afdelingsmøder afholdes på engelsk.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en mulighed for fravigelse af danskravet til fordel for et enkelt andet sprog må anses for at være i strid med forslagens intentioner.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

16. Økonomiske bemærkninger

BL undrer sig over, at forslagens økonomiske konsekvenser for beboere, boligorganisationer og Landsbyggefonden ikke omtales i lovforslagets bemærkninger.

BL mener ikke, at der i lovforslaget er taget højde for, hvad der skal ske med de beboere, der ikke kan blive genhuset grundet boligmangel, for dyre huslejer m.v. BL ser derfor gerne, at der i lovforslaget tages stilling til, hvad man fra kommunernes side skal gøre for at hjælpe disse beboere videre. De finder det ligeledes nødvendigt at påpege, at kommunen må forvente en stor merudgift i den forbindelse.

Herudover er BL forundret over, at der ikke er medtaget de økonomiske konsekvenser lovforslaget har for boligorganisationerne, der udlejer og administrerer almene boliger, herunder opgaver i forbindelse med udviklings- og afviklingsplaner, iværksættelse af salg, nedrivninger og flytning og genhusning af måske flere tusinde beboere.

Aarhus Kommune bemærker, at der i forbindelse med omdannelsen af udsatte boligområder vil være en lang række kommunale udgifter, som ikke vil blive kompenseret. Kommunen skønner således, at der vil være merudgifter på



skønsmæssigt 206 mio. kr., hvoraf 120 mio. kr. vedrører kommunalt grundkapitalindskud til 1.000 erstatningsboliger.

Side 30/32

Endvidere anfører *Aarhus Kommune*, at der bør tages hensyn til den skæve fordeling af udsatte boligområder i hele landet og udgifterne hertil.

Endelig anfører kommunen, at der er behov for en fortsat stærk social indsats i de udsatte områder, herunder også boligsocial indsats, og at der bør være finansiering hertil.

KL tager generelt forbehold overfor de økonomiske konsekvenser af lovforslaget. *KL* vurderer således, at udgifter til omdannelse af boligområder ikke fuldt ud dækkes af Landsbyggefondens renoveringsramme, men at forslaget vil medføre betydelige kommunale merudgifter. Dette gælder udgifter til kommunal grundkapital ved opførelse af nye boliger, som der ikke er afsat finansiering til i lovforslaget. Det gælder ligeledes en række afledte udgifter, eksempelvis til indfrielse af restgæld, infrastrukturændringer og tomgangsleje, der ikke er afsat tilstrækkelig finansiering til. *KL* forudsætter, at kommunerne bliver økonomisk kompenseret for disse merudgifter som følge af lovforslaget.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at der som anført i lovforslaget ikke forventes erstatningsbyggeri af almene boliger med deraf følgende binding af kommunal kapital i grundkapitalindskud.

Det skal i øvrigt bemærkes, at økonomiske og administrative konsekvenser for boligorganisationerne i overensstemmelse med sædvanlig praksis ikke anføres som konsekvenser for erhvervslivet.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Bilag:

Bilag 1: Høringsliste

Bilag 2: Siderne 4-8 af høringssvar af 28. marts 2018 fra *KL*, jf. omtale ovenfor i afsnit 4 og 7

Bilag 3: Høringssvar af 3. april 2018 fra Institut for Menneskerettigheder, jf. omtale ovenfor i afsnit 7 og 8



Høringsliste vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Initiativer, der modvirker parallelsamfund)

Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Ankestyrelsen
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
ATP-ejendomme
BAT-Kartellet
Bedre Psykiatri
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
Dansk Socialrådgiverforening
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske Advokater
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Lejere
Danske Regioner
Danske Studerendes Fællesråd
Danske Udlejere
Danske Ældreråd
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening
Det Centrale Handicapråd
DI
Ejendomsforeningen Danmark
Ejerlejlighedernes Landsforening
Finans Danmark
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen Danske Revisorer



Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige
Forsikring og Pension
Frivilligrådet
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Håndværksrådet
KL
Kollegiekontorerne i Danmark
KommuneKredit
Kommunernes Revision – BDO
Landsbyggefonden
Ældre Sagen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
LOS
OK-Fonden
Psykiatrifonden
Rådet for Etniske Minoriteter
Rådet for Socialt Udsatte
SAND De hjemløses Landsorganisation
SBH
SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)
Selveje Danmark
SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Sind
Socialchefforeningen
Socialpædagogernes Landsforbund
TEKNIQ
Udbetaling Danmark