

UDKAST

Fremsat den {FREMSAT} af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

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)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

”Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2, når:

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.”

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

2. I § 27, stk. 3, som bliver stk. 4, ændres ”stk. 5” til: ”stk. 6”.

3. I § 27, stk. 5, 3. pkt., der bliver stk. 6, 3. pkt., ændres ”stk. 3” til: ”stk. 4”.
4. I § 27, stk. 5, 5. pkt., der bliver stk. 6, 5. pkt., ændres ”stk. 6” til: ”stk. 7”.
5. I § 27, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 8, 1. pkt., ændres ”stk. 5, 5. pkt.” til: ”stk. 6, 5. pkt.”.
6. I § 27, stk. 7, 3. pkt., der bliver stk. 8, 3. pkt., ændres ”stk. 3” til: ”stk. 4”.
7. I § 27, stk. 10, der bliver stk. 11, ændres ”Stk. 1-3 og 8” til: ”Stk. 1-4 og 9”.

8. Efter § 27 a indsættes:

”27 b. Kommunalbestyrelsen kan indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

§ 27 c. Når kommunalbestyrelsen godkender afhændelse til private af en almen boligorganisations ejendom beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, fastsætter kommunalbestyrelsen kriterier for udlejning af de pågældende boliger på ejendommen. Kriterierne efter 1. pkt. fastsættes senest i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom.

Stk. 2. Kriterierne efter stk. 1 skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk. 3. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne efter stk. 1, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejer at ophæve lejeaftalen.”

9. I § 28 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er:

- 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, eller
- 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.”

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

10. I § 28, stk. 5, 1. pkt., der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres ”Stk. 3 og 4” til: ”Stk. 4 og 5”.

11. § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver stk. 6, 2. pkt., affattes således:

”Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 5, men overføres til dispositionsfonden.”

12. I § 30, stk. 4, 3. pkt., ændres ”§ 27, stk. 4” til: ”§ 27, stk. 5”.

13. I § 31, stk. 1, ændres ”§ 28, stk. 3 og 4” til: ”§ 28, stk. 4 og 5”.

14. I § 37, stk. 4, nr. 3, ændres ”helhedsplaner og” til: ”helhedsplaner,”.
15. I § 37, stk. 4, nr. 4, ændres ”bebyggelsen.” til: ”bebyggelsen og”.
16. I § 37, stk. 4, indsættes som nr. 5:
”5) indsatser mod parallelsamfund.”
17. Efter § 51 b indsættes:
”§ 51 c. I en almen boligafdeling, der de seneste fire år har været et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse efter lov om aktiv socialpolitik.
Stk. 2. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.
Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende ikke modtager integrationsydelse, og meddeler dette til boligorganisationen.”
18. I § 59, stk. 6, ændres ”ghettoområde, jf. § 61 a, eller et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4” til: ”udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1”.
19. I § 59, stk. 6, nr. 3, ændres ”orden eller” til: ”orden,”.
20. I § 59, stk. 6, nr. 4, ændres ”uddannelsesinstitution.” til: ”uddannelsesinstitution,”
21. I § 59, stk. 6, indsættes som nr. 5-7:
”5) i de seneste 6 kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,
6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller
7) i de seneste 6 kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.”
22. § 60, stk. 4, affattes således:
”Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal boligorganisationen anvisne ledige boliger efter særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.”
23. I § 61 a, stk. 1, ændres ”Ved et ghettoområde forstås fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 indbyggere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt” til: ”Ved et udsat boligområde, jf. stk. 3, forstås et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt”.
24. I § 61 a, stk. 1, nr. 4, ændres ”50” til: ”60”.
25. I § 61 a, indsættes efter stk. 1, som nye stykker:

”Stk. 2. Ved et ghettoområde, jf. stk. 3, forstås et udsat boligområde, jf. stk. 1, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 60 pct. eller et udsat boligområde, jf. stk. 1, hvor mindst to af følgende tre kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct.
- 2) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
- 3) Antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.

Stk. 3. Ved boligområder nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet”.

Stk. 2 bliver herefter stk. 4.

26. I § 61 a, stk. 2, der bliver stk. 4, ændres ”stk. 1” til: ”stk. 1 og 2”.

27. I § 63 e, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 90, stk. 1, nr. 7-9« til: »§ 90, stk. 1, nr. 7-10«.

28. § 91, stk. 1, 1.-4. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

”Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 200 mio. kr. i 2019 og 300 mio. kr. i 2020, 2.340 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 2.345 mio. kr. årligt i 2025 og 2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer i almene boligorganisationers byggeri. Af investeringsrammerne nævnt i 1. pkt. anvendes 1.000 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 fortrinsvist til udsatte boligområder jf. § 61 a, stk. 1. Af investeringsrammerne nævnt i 1. pkt. anvendes 50 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 fortrinsvist til renovering af boliger i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på salg. Beløbene nævnt i 1. til 3. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.”

29. I § 91 a, stk. 1, 1. pkt., ændres ”2015-2018” til: ”2019-2026” og ”465 mio. kr.” til: ”480 mio. kr.”.

30. I § 91 a, stk. 1, 2. pkt. ændres ”2018 overføres til 2019” til ”2026 overføres til 2027”.

31. I § 91 a, stk. 2, 3. pkt., ændres ”den 1. januar 2016.” til: ”den 1. januar 2019.”.

32. § 92, stk. 2, 1. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

”Støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger kan ydes indenfor en ramme på 200 mio. kr. årligt i perioden 2019-2026. Af rammen nævnt i 1. pkt. anvendes 60 mio. kr. årligt fortrinsvist til udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1. Ikke anvendte beløb nævnt i 1. og 2. pkt. kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027.”

33. I § 92, stk. 2, 2. pkt., som bliver 4. pkt., ændres ”Indtil 200 mio. kr. af rammen” til: ”Rammen”.

34. I § 92 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

”Stk. 3. Landsbyggefonden kan yde støtte efter stk. 1 til boligafdelinger, der er omfattet af en afviklingsplan, jf. § 168 b.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

35. I § 92 a, stk. 1, 1. pkt., ændres ”25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2015-2018” til: ”100 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 11 a i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2019-2026.”

36. I § 92 a indsættes som stk. 3:

”Stk. 3. For boliger med tilsagn meddelt i hvert af årene 2007-2014 efter §§ 115 og 117, samt efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger, bidrager Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130 og § 13 i lov om friplejeboliger, med et beløb, der svarer til 100 pct. af ydelsesstøtten for indbetalinger til staten, der finder sted fra 2018 og frem.”

37. § 92 b, stk. 1, affattes således:

”Landsbyggefonden kan i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en ramme på 35 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1. Ikke anvendte beløb kan overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbene nævnt i 1. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.”

38. I § 96 indsættes som stk. 3:

”Stk. 3. Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer, at andelen af almene familieboliger frem til 2030 reduceres til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde. Ved opgørelsen af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre boliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.”

39. Efter § 165 indsættes:

”§ 165 a. Kommunalbestyrelsen kan give den almene boligorganisation påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, herunder indsatser mod parallelsamfund.”

40. I § 168 ændres ”efter § 165” til: ”efter §§ 165 og 165 a”.

41. Efter § 168 indsættes:

”§ 168 a. Den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen skal i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et boligområde, som i de seneste fire år har været et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2. Udviklingsplanen skal have som sit mål at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde, jf. § 61 a, stk. 3.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner efter stk. 1.

§ 168 b. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter en konkret vurdering meddele en almen boligorganisation påbud om at afvikle et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, stk. 1, som ministeren kan godkende, eller hvis en udviklingsplan, der er godkendt af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. § 168 a, stk. 2, ikke bliver implementeret.

Stk. 2. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens påbud om afvikling, jf. stk. 1, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en afviklingsplan. Planen kan give mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan at højst 25 pct. af den bygningsmasse, der er tilladt efter lokalplanen, må være almene boliger.

Stk. 3. Afvikler den almene boligorganisation ikke ghettoområdet efter påbud herom, jf. stk. 1, iværksætter transport-, bygnings- og boligministeren nødvendige tiltag for statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling.

Stk. 4. Inden for bevillingsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove, kan transport-, bygnings- og boligministeren afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling, jf. stk. 3.”

42. I § 169, *stk. 2*, ændres ”§§ 164-166” til: ”§§ 164-166, § 168 a og § 168 b”.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 80, *stk. 1*, ændres ”12” til: ”13”.

2. I § 85, *stk. 1*, indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

”2) Når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, *stk. 1*, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvist overdrages.”

2. marts 2018

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 3-6.

3. I § 86, stk. 1, indsættes efter ”stk. 1, nr. 1”: ”og 2”.

4. I § 86, stk. 4, ændres ”eller 5” til: ”, 3 eller 6”.

5. I § 86, stk. 4, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

”Dette gælder dog ikke ved nedrivning af ejendomme, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.”

6. I § 90, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som nyt nummer:

»10) Når nogen er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 180-181, 192 a, 216, 237, 244-246, 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.«

Nr. 10-12 bliver herefter 11-13.

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 1, ændres ”l” til: ”m”.

2. I § 93, stk. 1, indsættes efter litra i som nyt litra:

»j) Når nogen er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 180-181, 192 a, 216, 237, 244-246, 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.«

Litra j-l bliver herefter litra k-m.

3. I § 100, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

”Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.”

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. §§ 91, 91 a, 92, 92 a og 92 b, som affattet ved denne lovs § 1 nr. 28-37, træder i kraft den 1. januar 2019.

Stk. 3. Den 1. juli 2018 offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren listen over ghettoområder fra 1. december 2017 med boligområder revideret efter kriterierne i § 61 a, stk. 1 og 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 24. Offentliggørelsen af listen over boligområder efter 1. pkt. træder i stedet for den krævede offentliggørelse af boligområder 1. december 2018, jf. § 61 a, stk. 4.

Stk. 4. Ved opgørelsen af de fireårs perioder, der fastsættes i § 96, stk. 3, og § 168 a, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 38 og 41, medregnes den periode, hvor området har været en del af et ghettoområde efter § 61 a, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017.

Stk. 5. Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri, jf. § 91, stk. 1, 1. pkt., i lovbekendtgørelse nr. 1116 af 5. oktober 2017 af lov om almene boliger m.v. Af de investeringsrammer, der er nævnt i 1. pkt., skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap og indtil 350 mio. kr. af investeringsrammerne for 2015-2020 kan anvendes til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som ikke vil kunne opnå støtte efter § 91, stk. 1, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1116 af 5. oktober 2017 af lov om almene boliger m.v.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan, jf. § 92 b, stk. 1, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 1116 af 5. oktober 2017 af lov om almene boliger m.v., i årene 2015-2020 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, inden for en årlig ramme på 160 mio. kr. med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1.	Indledning.....	11
2.	Lovforslagets indhold.....	12
2.1.	Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder	12
2.1.1.	Gældende ret	12
2.1.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 13	
2.2.	Omdannelse af udsatte boligområder og ghettoområder	15
2.2.1.	Gældende ret	15
2.2.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 15	
2.3.	Afkald på tillægskøbesum	19
2.3.1.	Gældende ret	19
2.3.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 20	
2.4.	Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse	21
2.4.1.	Gældende ret	21
2.4.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 22	
2.5.	Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler	23
2.5.1.	Gældende ret	23
2.5.1.1.	Kommunal anvisningsret	23
2.5.1.2.	Fleksibel udlejning.....	24
2.5.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 24	
2.6.	Ophævelse af lejekontrakt på grund af lejerens kriminalitet.....	26
2.6.1.	Gældende ret	26
2.6.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning 28	
2.7.	Videregivelse af oplysninger om lejeres kriminalitet	29
2.7.1.	Gældende ret	29

2.7.2.	<i>Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning</i>	30
2.8.	Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger	31
2.8.1.	Gældende ret	31
2.8.1.1.	Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger	31
2.8.1.2.	Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger	32
2.8.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	32
2.9.	Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom	34
2.9.1.	Gældende ret	34
2.9.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	34
2.10.	Omlægning af ydelsesstøtten	35
2.10.1.	Gældende ret	35
2.10.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	36
2.11.	Landsbyggefondens midler	36
2.11.1.	Gældende ret	36
2.11.2.	Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	38
3.	Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige	41
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	45
5.	Administrative konsekvenser for borgerne	46
6.	Miljømæssige konsekvenser	46
7.	Forholdet til EU-retten	46
8.	Hørte myndigheder og organisationer	46
9.	Sammenfattende skema	47

1. Indledning

Regeringen ønsker et sammenhængende Danmark. Et Danmark som bygger på demokratiske værdier som frihed, retssikkerhed, ligeværd, frisind, tolerance og ligestilling. Et Danmark hvor alle deltager aktivt. En utilstrækkelig integration har givet grobund for parallelsamfund. Her er danske værdier og normer ikke de primære, og en stor del af borgerne deltager ikke aktivt i det danske samfund og på arbejdsmarkedet.

Regeringen ønsker at forebygge og nedbryde parallelsamfund. Regeringen fremlagde den 1. marts 2018 udspillet *Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030*. Udspillet indeholder blandt andet en række initiativer, der er målrettet de områder i Danmark, hvor parallelsamfund er mest udbredt, og hvor den hidtidige indsats har været utilstrækkelig.

Regeringens udspil er fokuseret på fire indsatsområder:

1. Fysisk nedrivning og omdannelse af boligområder.
2. Strammere regler for, hvem der kan bo i udsatte boligområder.
3. Styrket politiindsats og højere straffe skal bekæmpe kriminalitet og skabe mere tryghed.
4. En god start på livet for alle børn og unge.

Nærværende lovforslag understøtter de to første punkter i regeringens plan vedr. den fysiske omdannelse af udsatte boligområder samt strammere regler for, hvem der kan bo i de udsatte boligområder.

For flere af ghettoområderne er der allerede besluttet og iværksat vigtige indsatser, der over tid kan være med til at skabe en fysisk forandring i de udsatte boligområder. Men hvis målet om, at der ikke skal være nogen ghettoer i Danmark i 2030, skal realiseres, er der behov for en ekstra og langt mere kontant indsats.

Derfor skal tilgangen til ghettoområderne ændres, så der fokuseres på gennemgribende fysiske omdannelser, en nedbringelse af andelen af almene familieboliger og en blanding af forskellige boligformer med ejerboliger, andelsboliger og private lejeboliger.

Derfor får boligorganisationer og kommuner med lovforslaget en række nye redskaber til at omdanne udsatte boligområder.

Boligorganisationer og kommuner, som gennem de seneste fire år har haft et boligområde på ghettolisten, forpligtes til at udarbejde en udviklingsplan, hvor målet er at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40 pct. Det er regeringens vurdering, at en grundlæggende omdannelse fra et ghettoområde til en attraktiv bydel forudsætter, at almene familieboliger ikke udgør den dominerende boligform i området.

Reduktionen af andelen af almene familieboliger kan ske ved at afhænde familieboliger, ved at bygge nye boliger eller etablere erhvervsarealer i boligområdet, nedrive familieboliger, omdanne familieboliger til erhverv eller ommærke familieboliger til almene ungdoms- eller ældreboliger.

For at gøre boligerne i de udsatte boligområder mere salgbare foreslås det, at boligorganisationen kan opsigte lejerne i forbindelse med afhændelse af boligerne til private. Lejerne genhuses

efter samme regler, som i dag anvendes ved nedrivning. Endvidere foreslås det at øge boligorganisationernes økonomiske incitament til at afhænde boliger ved at give boligorganisationer i udsatte boligområder mulighed for at anvende et nettoprovenu til bredt at styrke sine boligafdelinger og som noget nyt at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i boligafdelingerne.

Det er endvidere regeringens vurdering, at kommuner og boligorganisationer skal anvende en række eksisterende styringsredskaber mere konsekvent. Det foreslås at gøre det obligatorisk for boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning i udsatte boligområder og at forbyde kommunerne at anvise boligsøgende, som modtager en række nærmere angivne overførselsindkomster, til udsatte boligområder.

Med lovforslaget afsættes der betydelige midler i Landsbyggefonden til at gennemføre omfattende fysiske forandringer af de udsatte boligområder. Det er regeringens vurdering, at de fysiske indsatser skal ledsages af en boligsocial indsats i de udsatte boligområder og ghettoområderne, som kan forebygge ekstremisme og kriminalitet og understøtte en positiv social udvikling i de udsatte områder.

For at understøtte regeringens ambition om, at der ikke skal være ghettoer i Danmark i 2030, er det afgørende, at der for alvor tages fat for at omdanne udsatte boligområder til attraktive bydele. Derfor foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren får mulighed for at påbyde en boligorganisation at afvikle hele boligområdet som almene boliger, hvis der er behov for det. Staten kan i sidste ende overtage de berørte afdelinger med henblik på at afvikle et ghettoområde.

I forbindelse med regeringens indsats mod parallelsamfund er det regeringens opfattelse, at ghettokriterierne bør opdateres og konsolideres. Det skal gøre kriterierne mere robuste og sikre, at regeringens indsatser rettes mod de rigtige områder. Derfor indeholder lovforslaget en ændring af definitionen på et ghettoområde og en definition af udsatte boligområder.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder

2.1.1. Gældende ret

Ghettokriterierne blev indført ved lov nr. 1610 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v. Loven er en del af finanslovsaftalen for 2011 mellem regeringen og Dansk Folkeparti samt aftalen om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler, indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. Ghettokriterierne blev senere ændret ved lov nr. 1609 af 26. december 2013.

Ved lov nr. 1610 fra 2010 blev et ghettoområde identificeret med udgangspunkt i tre kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1: Andel indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande, andel uden arbejdsmarkedstilknytning og antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Det følger af lovens forarbejder, at et væsentligt indsatsområde er integrationen af de mange indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande i de udsatte boligområder, og derfor anvendes andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande som mål for integrationen. Høj koncentration af indvandrere og efterkommere i mange af de udsatte boligområder vanskeliggør integrationen.

En øget beskæftigelse er et andet væsentligt mål for indsatsen i de udsatte boligområder. Som kriterium indgår derfor andelen af 18-64 årige beboere, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse.

Der er en højere andel af dømte i ghettoområder sammenlignet med det nationale gennemsnit. Det medfører utryghed for beboerne, og gør det vanskeligt at tiltrække ressourcestærke tilflyttere. Som mål for kriminaliteten anvendes antallet af beboere, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, i forhold til antallet af beboere på 18 år og derover.

Ved ændringen af almenboligloven i 2013 blev de tre oprindelige kriterier fastholdt, og med henblik på at sikre en bredere tilgang til definitionen af særligt udsatte boligområder blev der tilføjet to nye kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1: Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse overstiger 50 pct. samt indkomstkraft for skattepligtige i alderen 15-64 år i området.

Det følger af lovens forarbejder, at uddannelse er et væsentligt indsatsområde og er endvidere af væsentlig betydning for beboernes muligheder for at få og fastholde et arbejde.

De udsatte boligområder er præget af mange beboere med lav indkomst. Lav indkomst har stor betydning for livskvaliteten. Den gennemsnitlige indkomst opføres som andel af gennemsnitsindkomsten i regionen for samme gruppe.

Ved et ghettoområde forstås således efter de gældende regler, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct. og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

I forbindelse med regeringens indsats mod parallelsamfund er det regeringens opfattelse, at ghettokriterierne bør opdateres og konsolideres. Det skal gøre kriterierne mere robuste. Samtidig skal det sikres, at regeringens indsatser rettes mod de rigtige områder, og derfor er der behov for at lave en afgrænsning af udsatte boligområder og herudfra definere de mere belastede ghettoområder.

Det foreslås at ændre almenboliglovens områdeafgrænsning, jf. § 61 a, stk. 1, således at bestemmelsen definerer et udsat boligområde som et fysisk sammenhængende område med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct.

af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Med forslaget justeres kriterier om uddannelse. Med den foreslåede ændring skal andelen af beboerne i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, således overstige 60 pct. Efter de gældende regler skal andelen af beboere, der alene har en grundskoleuddannelse, overstige 50 pct.

Den seneste opdatering af oplysningerne om indvandreres medbragte uddannelse som Danmarks Statistik og Rockwoolfonden har gennemført, har tydeliggjort en problemstilling med imputerede og selvrappede data i forhold til kriteriet om grundskoleuddannelse. Denne uddannelsesopgørelse har langt fra den samme præcisionsgrad som de danske uddannelsesregistre. Det skyldes en række forhold, herunder at oplysningerne om indvandreres medbragte uddannelse omfatter selvrappede data uden dokumentationskrav, og at kun 37 pct. af oplysningerne er reelt indsamlet. De øvrige oplysninger for 111.000 indvandrere er såkaldt imputerede uddannelsesoplysninger, det vil sige, at Danmarks Statistik har beregnet og skønnet disse. Imputerede data har normalt 2. prioritet og bruges typisk for at få et samlet statistisk billede og kun undtagelsesvis som persondata i sammensatte datasæt som f.eks. ghettolisten. På den baggrund vil imputerede og selvrappede data ikke længere blive anvendt ved beregning af uddannelseskriteriet. Kriteriet vil kun omfatte uddannelser, som er taget eller godkendt i Danmark, og som derfor kan bruges med henblik på at få et arbejde i det danske samfund. Samtidig ændres kriterieværdien fra 50 pct. til 60 pct., idet uddannelseskriteriet bliver mere snævert med de rensede data.

Efter de gældende regler afgrænses boligområderne ud fra kriterier, der beskriver beboerne i almene boligafdelinger. Målet er at ændre boligsammensætningen i de udsatte boligområder ved at øge antallet af private ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger. Det kan f.eks. ske ved at afhænde almene boliger til private, ved nybyggeri og fortætning eller ved at rive almene boliger ned og efterfølgende at afhænde byggegrundene. Der er behov for, at kriterieværdierne tager højde for, at mange af boligerne i de udsatte boligområder ikke fremadrettet skal være almene boliger. Derfor foreslås det at ændre grundlaget for opgørelsen af beboersammensætningen fra almene boligafdelinger til matrikelnumre, således at beboersammensætningen opgøres for de fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og som havde over 1.000 beboere i 2010, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 3.

De matrikelnumre, som indgår i opgørelsen af beboersammensætningen, skal de være fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og som i 2010 havde mindst 1.000 beboere. Med denne afgrænsning omfattes de samme boligområder, som efter gældende regler indgår i opgørelsen af ghettolisten. Ved at tage udgangspunkt i 2010 opnås, at ikke-almene boligformer, som er etableret i perioden fra 2010 til 2018, medtages i opgørelsen.

Boligområdernes opdeling i matrikelnumre kan være meget forskellig, hvilket skyldes historiske forhold og traditioner. Det vil derfor kunne forekomme, at matrikelnumre i et boligområde har været ubenyttet og dermed ikke indgår i ovennævnte definition, men at området alligevel kommer til at indgå som led i en plan for området og dermed bliver aktiveret med nye boligformer. Der kan derfor være behov for at give mulighed for, at matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med boligområdet, men som ikke indgår i den oprindelige afgrænsning, skal medtælles. Der kan f. eks. være tale om et erhvervsareal, som oprindeligt har været udlagt til butikker, men som led i planen udbygges med private ejerboliger. Disse

nye beboere kan hensigtsmæssigt indgå i opgørelsen af kriterierne for boligområdet. Det foreslås derfor, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med et boligområde, kan indgå i boligområdet.

Der skal være tale om matrikelnumre, som er beliggende i boligområdet. Det er ikke hensigten, at boligområderne skal udvides med tilstødende private boligområder, som ikke oprindeligt har været almene boligafdelinger.

Derudover foreslås det at indsætte en ny bestemmelse i almenboliglovens § 61 a, stk. 2, hvorefter der ved et ghettoområde forstås et udsat område, jf. § 61 a, stk. 1, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 60 pct., eller et udsat område, jf. stk. 1, hvor mindst to af følgende tre kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år og 3) antallet af dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.

2.2. Omdannelse af udsatte boligområder og ghettoområder

2.2.1. Gældende ret

Det er de almene boligorganisationer, der har ansvaret for at sikre, at almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard, jf. almenboliglovens § 6 b. Hvis boligorganisationen finder, at der er behov for salg eller nedrivning af boliger med henblik på at sikre, at området er socialt velfungerende, kan beslutningen om dette træffes af boligorganisationens øverste myndighed, der efter § 6, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen) har kompetencen til at træffe afgørelse om salg af afdelingernes ejendomme, om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme og om nedlæggelse af en afdeling. Disse dispositioner skal dog godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1, og § 28, stk. 1. Salg og nedrivning af almene boliger skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. § 27, stk. 2, og § 28, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og de enkelte afdelinger, jf. almenboliglovens §§ 164-167. Hvis boligorganisationen ikke lever op til sine forpligtelser, herunder pligten efter § 6 b til at drage omsorg for, at afdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende, kan kommunalbestyrelsen efter almenboliglovens § 165 meddele de almene boligorganisationer de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor. I yderste tilfælde kan kommunalbestyrelsen indsætte en midlertidig forretningsfører, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3.

Efter almenboliglovens § 168 har transport-, bygnings- og boligministeren samme tilsynsbeføjelser som kommunalbestyrelsen har efter § 165. Transport-, bygnings- og boligministeren vil således også kunne meddele påbud til boligorganisationen.

2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunalbestyrelsens og ministerens beføjelser som tilsynsmyndighed efter de gældende regler omfatter ikke kompetence til at meddele påbud om, at boligorganisationen iværksætter salg eller nedrivning af boliger.

Det vurderes, at en væsentlig årsag til, at et ghettoområde er opstået, er den ensidige boligsammensætning med et meget stort antal almene familieboliger i boligområdet. Der er derfor behov for at nedbringe antallet af almene familieboliger, hvis der ikke skal være ghettoområder i Danmark i 2030.

Det vurderes på den baggrund, at der er behov for at ændre lovgivningen, så kommunens muligheder for at sikre en reduktion i andelen af almene familieboliger i ghettoområder konkretiseres og tydeliggøres.

Det foreslås derfor med en ny § 165 a, at der udtrykkeligt gives kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde en almen boligorganisation at iværksætte indsatser i de udsatte boligområder. Hensigten med denne nye bestemmelse er at tydeliggøre, at kommunalbestyrelsen om nødvendigt ved påbud kan bidrage til at forebygge, at områderne udvikler sig til ghettoer og parallelsamfund samt til at iværksætte indsatser, hvis et område har udviklet sig til et udsat område eller en ghetto, jf. § 61 a, stk. 1 og 2.

Som et element i indsatsen mod ghettoområder foreslås det, at de ghettoområder, hvor problemerne har en permanent karakter, skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

I boligområder, hvor dette ikke sker, herunder som følge af at boligorganisationen ikke ønsker at samarbejde, eller hvor det skønnes udsigtsløst at løse områdets problemer ved en nedbringelse af andelen af almene familieboliger, vil transport-, bygnings- og boligministeren med de foreslåede bestemmelser kunne pålægge boligorganisationen, at området i stedet skal afvikles helt som alment boligområde.

Samtlige boligområder, der har været på ghettolisten, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2, de seneste fire år, skal efter den foreslåede § 168 a udarbejde en udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. I de fire år indregnes også perioden før ikrafttræden af de foreslåede ghettokriterier.

Kravet om udarbejdelse af en udviklingsplan rettes til de boligorganisationer og kommuner, der er ansvarlige for de relevante ghettoområder.

Når et boligområde bliver omfattet af kravet om udarbejdelse af en udviklingsplan, vil kommunalbestyrelsen og boligorganisationen derfor i fællesskab skulle udarbejde denne plan. I planen skal det med konkrete nedslagspunkter fremgå, hvordan man vil udvikle boligområdet og sikre blandede boligformer, der bidrager til nedbringelse af andelen af almene familieboliger frem mod 2030.

Udviklingsplanen skal redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger inden for en acceptabel årrække og senest i 2030 ved hjælp af salg af boliger eller grunde, fortætning, erhvervslejemål, nedrivning og omdannelse af familieboliger og lignende vil være nedbragt til 40 pct. Desuden skal udviklingsplanen indeholde en finansieringsplan og beskrivelse af organisering og samarbejdsflader mellem boligorganisationen og kommunen.

Hvert år i forbindelse med offentliggørelse af ghettolisten vil det blive opgjort, hvilke nye områder der opfylder det ovennævnte kriterium om at have været på ghettolisten de seneste fire år, og som derfor skal indsende en udviklingsplan.

Første gang, der stilles krav om udviklingsplan, vil være ved ikrafttrædelse af lovændringen. Dette forventes at ske den 1. juli 2018. Det foreslås, at offentliggørelsen af ghettolisten for 2018 fremrykkes, så offentliggørelse kan ske samtidig med, at lovgivningen træder i kraft, således at boligorganisationen og kommunen kan påbegynde omdannelsen af ghettoområdet med det samme.

På baggrund af en konkret vurdering godkender transport-, bygnings- og boligministeren den udarbejdede udviklingsplan. Såfremt udviklingsplanen kan godkendes, og boligorganisationen ansøger Landsbyggefonden om økonomisk støtte, omformes planen til en egentlig helhedsplan, hvori boligorganisationen sammen med kommunen opstiller milepæle for helhedsplanens fremdrift. Milepælene skal fastsættes og afstemmes efter, at det skal være muligt at stoppe planen og fratage videre finansiering, hvis det vurderes, at planen ikke realiseres tilfredsstillende, eller at den ikke vil føre til det ønskede resultat.

Visse ghettoområder har så store problemer, at en egentlig afvikling af området som almene boliger kan være nødvendig for at løse problemerne. Der vil være tale om områder med massive problemer i form af et samspil af udfordringer vedr. arbejdsløshed, kriminalitet, sociale problemer og en høj andel af beboere fra ikkevestlige lande. Det vil være områder, der typisk er plaget af hård kriminalitet og massiv utryghed, og hvor det trods en massiv og årelang indsats ikke er lykkedes boligorganisationen og kommunen at vende den negative udvikling.

Derfor foreslås i § 168 b, at der i almenboligloven indføres en mulighed for, at transport-, bygnings- og boligministeren kan beslutte, at særligt belastede ghettoområder skal afvikles, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, som ministeren kan godkende, eller hvis en udviklingsplan, der er godkendt af transport-, bygnings- og boligministeren, ikke bliver implementeret i overensstemmelse med tidsplanen.

Ministerens beslutning om et evt. afviklingspåbud træffes på baggrund af en konkret vurdering af nødvendigheden af et sådan indgreb. I ministerens vurdering 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. Det vil således være af betydning, om den iværksatte helhedsplan inden for en rimelig tidshorisont vil kunne omdanne området til en velfungerende bydel.

Ved afvikling forstås, at området afvikles som alment boligområde f.eks. ved salg af bygninger til private investorer, salg af arealer, ombygning med henblik på salg, salg med henblik på omdannelse til ejerboliger eller udlejningsboliger, nedrivning af boliger mv.

Forslaget indebærer, at der indføres en pligt for boligorganisationen til efter ministerens påbud at gennemføre en afvikling af særligt belastede ghettoområder. Et afviklingspåbud rettes mod den eller de relevante boligorganisationer. Det er dog nødvendigt, at kommunen indgår i arbejdet med afvikling og efterfølgende udvikling af området, herunder med nyt plangrundlag.

Udvikling og afvikling af et område med almene boliger i henhold til de foreslåede bestemmelser kan forudsætte ændringer i plangrundlaget efter lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 (planloven). Der vil skulle tilvejebringes en ny lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bygninger, jf. planlovens §§ 13-21 a. Eksempelvis kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, anvendelse af de enkelte bygninger, udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, friholdelse af bebyggelse og bevaring af bebyggelse. Det er ikke muligt at fastsætte lokalplanbestemmelser, der regulerer ejer- og brugerforhold. Dog er der med en ændring af lov om planlægning fra 2014 (lov nr. 89 af 10. december 2014) givet mulighed for i den kommunale planlægning at fastsætte, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger. Hvis ændringer af lokalplanlægningen ikke kan rummes inden for kommuneplanens rammer, vil kommunalbestyrelsen tillige skulle tilvejebringe et kommuneplantillæg.

Kommunalbestyrelsens planforslag, herunder lokalplaner og kommuneplantillæg, skal offentliggøres med en frist for indsigelser, jf. planlovens §§ 22 a-33. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at fristen for indsigelser mod planforslaget er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden, og til at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen. Det bemærkes, at vedtagelsen af et ændret plangrundlag ikke i sig selv medfører en handlepligt for boligorganisationer eller borgere m.v., idet det ændrede plangrundlag ikke indskrænker en hidtidig lovlig anvendelse af planområdet. Det ændrede plangrundlag kan dog som nævnt være en forudsætning for de ændringer, der følger af beslutninger efter de foreslåede bestemmelser. Spørgsmål om ekspropriative indgreb behandles i tilknytning til disse beslutninger med eventuel tilhørende lovgivning, jf. nærmere nedenfor, og ikke på baggrund af det ændrede plangrundlag, der skal muliggøre de besluttede ændringer.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen for at sikre de bedst mulige rammer for en hensigtsmæssig udvikling af boligområde vil tilvejebringe det plangrundlag, der er nødvendigt for at kunne realisere de besluttede ændringer.

Erhvervsministeren har dog en række beføjelser ("landsplanbeføjelser"), der efter omstændighederne vil kunne bringes i anvendelse, jf. planlovens § 3. Hvis en kommune ikke ønsker at udarbejde den nødvendige planlægning, kan erhvervsministeren, jf. planlovens § 3 i særlige tilfælde pålægge en kommunalbestyrelse at bringe planlovens bestemmelser i anvendelse, herunder tilvejebringe en plan med et nærmere bestemt indhold, og i særlige tilfælde beslutte at overtage kommunalbestyrelsens beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning, herunder vedrørende tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Særlige tilfælde kan fx vedrøre nødvendig udvikling af de enkelte lokalsamfund for at varetage overordnede interesser i at modvirke parallelsamfund.

Efter modtagelse af påbuddet skal boligorganisationen i samarbejde med kommunalbestyrelsen udarbejde og indsende en plan for afviklingen med milepæle for gennemførelsen til ministerens orientering, således at det er muligt at følge, hvordan afviklingen skrider frem. Afviklingsplanen kan give mulighed for at bevare eller nybygge almene boliger inden for en ramme af højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter den lokalplanen, der gælder ved afslutning af afviklingen.

Hermed sikres det, at en afgørelse om afvikling af et ghettoområde føres ud i livet, uanset om der måtte være lokal modstand mod afviklingen.

Afvikling af et ghettoområde ved en statslig overtagelse vil medføre visse udgifter for staten. Udgifternes omfang og art vil afhænge af den konkrete situation. Der kan være tale om udgifter forbundet med udarbejdelse af en afviklingsplan, salg af bygninger eller grunde, nedrivning, genhusning af beboere m.v.

I forbindelse med beslutning om afvikling af ejendomme, der indeholder almene boliger, vil der blive udarbejdet en ny lov for det konkrete område, som skal afvikles. Loven vil indeholde nærmere bestemmelser om fremgangsmåde ved afviklingen, herunder nærmere bestemmelser om forholdet til anden lovgivning og eventuel kompensation i forbindelse med afviklingen. Der vil således blive udarbejdet de fornødne bestemmelser i den nye lov vedrørende erstatning i de situationer, hvor afviklingen vil udgøre et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal i den forbindelse bemærke, at det vil være en konkret vurdering fra sag til sag, om afviklingen udgør et ekspropriativt indgreb, hvorefter der i medfør af grundlovens § 73 skal ydes fuldstændig erstatning. Dette vil særligt afhænge af, om boligorganisationen lider et økonomisk tab ved afviklingen. På den baggrund er det fundet mest hensigtsmæssigt, at de nærmere bestemmelser om afviklingen af en konkret almen boligafdeling vil blive fastsat i en konkret lov, når beslutningen om afvikling er truffet. Den konkrete lov vil endvidere indeholde bestemmelser om genhusning af beboere i forbindelse med statslig overtagelse. Det er hensigten, at reglerne vil blive fastsat således, at genhusningen for beboerne vil svare til almenlejelovens § 86.

Det foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til inden for bevillingsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove, at afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling.

Det er hensigten, at der på finansloven for finansåret 2019 afsættes 200 mio. kr. til dækning af udgifter forbundet med en statslig overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling. Den foreslåede ministerbemyndigelse er således undergivet lovgivers kontrol gennem den almindelige parlamentariske kontrol og gennem, at udgifterne kun kan afholdes inden for de bevillinger, som enten afsættes ordinært på finansloven, eller som tillades finansieret gennem et aktstykke, der er godkendt af Finansudvalget.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de foreslåede §§ 168 a og 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 41.

2.3. Afkald på tillægskøbesum

2.3.1. Gældende ret

Når en almen boligorganisation skal afhænde sin ejendom eller dele heraf, skal afhændelse ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Udgangspunktet ved afhændelse er, at prisen skal være et udtryk for markedsprisen.

I forbindelse med afhændelse af grunde til almene boligorganisationer har visse kommuner som led i salget tinglyst særlige bestemmelser om tillægskøbesum (merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal) på ejendommen.

Tillægskøbesum er et beløb, som kommunen opkræver, hvis ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved den oprindelige afhændelse. Beløbet svarer til markedsprisen for den øgede anvendelse.

Når markedsprisen er fastlagt, opkræves tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse af boligorganisationen.

2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunalbestyrelsen kan ikke uden en udtrykkelig lovhjemmel beslutte at undlade at opkræve betaling af tillægskøbesum kun i forhold til almene boligorganisationer.

Tillægskøbesummen kan have en negativ virkning på boligorganisationens økonomiske incitament til at afhænde f. eks. restarealer eller byggeret til etablering af private boliger. Hermed modarbejdes det almindeligt anerkendte ønske om blandet boligbyggeri.

Hvis boligorganisationen ønsker at afhænde en del af ejendommen til en privat investor med henblik på opførelse af private boliger m.v., vil den, i de kommuner, som har tinglyst en servitut om betaling af tillægskøbesum, skulle betale en tillægskøbesum til kommunen. Der kan være tale om opførelse af private tagboliger ovenpå en eksisterende almen boligafdeling eller et nyt privat byggeri på et restareal. Opkrævning af tillægskøbesum indebærer, at mange eksisterende grunde ikke udnyttes fuldt ud.

Idet kommunen ikke kan fravige kravet uden en lovhjemmel, foreslås det at indsætte en bestemmelse i almenboligloven, hvorefter kommunalbestyrelsen får mulighed for at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af ejendomme i udsatte boligområder indtil den 1. januar 2025. Det vurderes ikke, at der er behov for, at forslaget omfatter hele den almene boligsektor. Forslaget rettes derfor kun mod de boligområder, hvor der er behov for en styrket indsats for at vende områdets negative udvikling.

Formålet med bestemmelsen er at stimulere privat byggeri i udsatte områder med mange almene boliger og dermed modvirke parallelsamfund og ghettodannelse.

Forslaget forventes at øge boligorganisationens økonomiske incitament til at afhænde dele af ejendommen og tiltrække private bygherrer. Midlerne, herunder den frafaldne tillægskøbesum, vil kunne bruges i området efter samme regler, som vil gælde for brug af nettoprovenuet i forbindelse med afhændelse af arealer i udsatte boligområder, jf. afsnit 2.8. Det indebærer, at man blandt andet vil kunne bruge midlerne til et løft af det udsatte boligområde, hvor salget finder sted.

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af 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.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

2.4. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse

2.4.1. Gældende ret

Beslutning om gennemførelse af arbejder og aktiviteter i en almen boligafdeling træffes af afdelingsmødet, hvortil alle afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret. Hver husstand har to stemmer, jf. de regler om afdelingsmødets afvikling, der er fastsat i de normalvedtægter, der er udarbejdet af transport-, bygnings- og boligministeren.

Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelsen, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

Til brug for afdelingsmødets godkendelse af påtænkte arbejder, herunder arbejder, der sker som led i gennemførelse af større helhedsplaner, skal boligorganisationens bestyrelse drage omsorg for, at der foreligger et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Dette skal omfatte ikke blot karakteren og omfanget af arbejderne, men også oplysninger om et forventet tidsrum for arbejdernes gennemførelse. Desuden skal beslutningsgrundlaget indeholde oplysning om forventede huslejekonsekvenser og eventuelt behov for midlertidig eller permanent genhusning.

Ved afdelingsmødets godkendelse af, at arbejderne iværksættes, kan det være hensigtsmæssigt, at afdelingsmødet tillige delegerer kompetencen til at styre den praktiske gennemførelse af arbejderne til en ”realiseringsbestyrelse”, der f.eks. kan bestå af ledelsesrepræsentanter for boligorganisationen og kommunalbestyrelsen. Det kan navnlig være relevant ved gennemførelse af store, komplekse planer, som involverer mange interessenter og kræver godkendelser fra flere myndigheder. Hermed vil gennemførelse af arbejderne kunne lattes betydeligt og dermed ske mere effektivt.

Der findes dog undtagelser, hvor arbejder og aktiviteter kan iværksættes uden afdelingsmødets godkendelse.

Således kan organisationsbestyrelsen uden afdelingsmødets godkendelse iværksætte arbejder, der er påbudt af kommunen, jf. almenboliglovens § 41.

Herudover kan boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde iværksætte arbejder uden afdelingens godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4.

Øverste myndighed er enten et repræsentantskab bestående af afdelingsvalgte repræsentanter og boligorganisationens bestyrelse eller en generalforsamling, hvortil alle boligorganisationens medlemmer har adgang. Det er dog kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har stemmeret på generalforsamlingen. Boligorganisationens lejere har i begge tilfælde flertallet af stemmer i øverste myndighed.

Boligorganisationens øverste myndighed kan efter almenboliglovens § 37, stk. 4, træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen, selv om afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning.

Efter almenboliglovens § 37, stk. 5, er det en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at beslutninger af denne karakter træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet også i tilfælde, hvor en afdelings nuværende beboere ikke ønsker arbejder gennemført med deraf følgende gener og lejeforhøjelser.

Det er et krav, at boligorganisationens anvendelse af reglen indberettes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen via kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 37, stk. 6. Siden reglen blev indført den 1. januar 2010, er den kun anvendt få gange.

2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Boligorganisationens øverste myndigheds mulighed for at iværksætte arbejder og aktiviteter, der ikke er godkendt af afdelingen, er begrænset til de arbejder, der udtrykkeligt er fastsat i almenboliglovens § 37, stk. 4. Det vil sige større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen.

I visse tilfælde vil de nævnte arbejder eller aktiviteter kunne medvirke til at imødegå dannelsen af parallelsamfund. Der kan også være tilfælde, hvor bekæmpelse af bestående parallelsamfund eller forebyggelse af, at der dannes nye, kræver iværksættelse af aktiviteter eller arbejder, der ikke klart er omfattet af de allerede bestående muligheder for, at øverste myndighed kan iværksætte arbejder eller aktiviteter uden en afdelings godkendelse.

Også beslutning om iværksættelse af sådanne arbejder og aktiviteter bør så vidt muligt træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet frem for efter krav fra den tilsynsførende kommune. Det bemærkes i den forbindelse, at boligorganisationens beboere altid har flertallet i øverste myndighed, uanset om der er tale om et repræsentantskab eller en generalforsamling.

Det foreslås derfor, at der indføres en hjemmel for boligorganisationens øverste myndighed til at iværksætte indsatser mod parallelsamfund, selv om afdelingens godkendelse ikke har kunnet opnås.

Forslaget, der skal ses som led i en samlet indsats mod parallelsamfund, indebærer således en udvidelse af de arbejder og aktiviteter, som boligorganisationens øverste myndighed kan iværksætte uden afdelingens godkendelse men ikke en ændring af betingelserne for anvendelse af reglen.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 16.

2.5. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

2.5.1. Gældende ret

2.5.1.1. Kommunal anvisningsret

Ledige almene familieboliger skal som hovedregel anvises til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1. Ventelisteprikket gælder dog ikke for de almene familieboliger, der er omfattet af kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 1, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1223 af 22. november 2017 om udlejning af almene boliger m.v. Det vil sige, at den kommunale anvisningsret til almene boliger går forud for såvel den almindelige venteliste som oprykningsventelisten i en boligorganisation.

En almen boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1.

Derudover kan en boligorganisation indgå en aftale med kommunalbestyrelsen om at stille yderligere ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens ledige boliger som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f. eks. boligernes størrelser, beliggenhed og husleje.

Kommunalbestyrelsens anvisning skal i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen skal på baggrund heraf anvise boligen til den ansøger, som vurderes at have størst behov.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 1, eller i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. § 51 b, stk. 3 og 4, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden enten er dømt for et strafbart forhold, har fået sit lejemål ophævet, er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, eller ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union, omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af per-

soner uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt ovenfor, også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Ordningen benævnes kombineret udlejnings-ordning.

2.5.1.2. Flexibel udlejning

For almene familieboliger, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1. Det kan således aftales, at ledige almene boliger anvises til boligsøgende efter særlige kriterier, således at bestemte grupper af boligsøgende får fortrinsret på ventelisten til de ledige boliger – f. eks. boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse.

Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger, der er beliggende i ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, og ikke er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 63, skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen i området, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Beslutningen kan kun forlænges, hvis området på tidspunktet for forlængelse stadig har status som ghettoområde.

2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Beboerne i den almene boligsektor adskiller sig markant fra beboerne på det øvrige boligmarked ved, at en lille andel af beboerne i den erhvervsaktive alder er i beskæftigelse, og at over 20 pct. af beboerne har en ikkevestlig baggrund. Det svarer til, at godt halvdelen af alle indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande bor i den almene boligsektor. Beboersammensætningen i den almene boligsektor afspejler sektorens formål, og sektoren huser således socialt eller økonomisk vanskeligt stillede grupper, men også en bredere gruppe af borgere.

Der er behov for at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, mange er på overførselsindkomster, og det er specielt her, at mange af beboerne – ofte indvandrere fra ikkevestlige lande og efterkommere af indvandrere – lever i isolerede enklaver og ikke i tilstrækkeligt omfang tager danske normer og værdier til sig.

En omdannelse af sådanne boligområder kræver en koordineret indsats, hvor kommuner og boligorganisationer påtager sig ansvaret og bruger de tilgængelige redskaber. Udover den fysiske omformning af områderne er der behov for, at kommunen aktivt søger at ændre beboersammensætningen. Almenboligloven indeholder en række udlejningsregler, der har til formål at skabe en mere varieret beboersammensætning, men der træffes imidlertid ikke altid de nødvendige beslut-

ninger, ligesom redskaberne til tider viser sig utilstrækkelige til at få løst problemerne. Derfor foreslås en skærpelse af anvisningsreglerne, der gør, at lovgivningen i endnu højere grad understøtter kommunernes og boligorganisationernes arbejde for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning, hvor en større andel af beboerne enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Det foreslås således at skærpe kravene til den kommunale anvisning af ledige almene boliger i udsatte boligområder. Udover de gældende krav, jf. almenboliglovens § 59, stk. 6, foreslås supplerende anvisningskrav i den foreslåede § 59, stk. 6, nr. 5-7, hvorefter ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen og er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, når et medlem af husstanden i de seneste 6 kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller i de seneste 6 kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.

Der er tale om de samme typer af overførselsindkomster, som indgår i reglerne om kombineret udlejning. Efter disse regler kan en kommune beslutte, at en boligorganisation ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager eller har modtaget en af de nævnte overførselsindkomster.

Derudover foreslås det som noget nyt at gøre det obligatorisk for kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne at anvende reglerne om fleksibel udlejning ved anvisning af ledige boliger i boligområder, der opfylder kriterierne for et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. Det betyder, at boligorganisationen udlejer ledige almene familieboliger efter særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier, hvis boligerne er beliggende i et udsat boligområde.

Boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse vil med forslaget få fortrinsret til de ledige boliger, og andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet vil dermed over tid øges i området.

I de øvrige boligområder, som ikke er omfattet af den foreslåede § 61 a, stk. 1, vil de gældende regler om fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1, uændret finde anvendelse efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår en aftale om den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier vedrørende beskæftigelse eller uddannelse. Der skal således aftales beskæftigelses- og uddannelseskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov, og kriterierne kan variere fra kommune til kommune og inden for en kommune. Som eksempler på kriterier kan nævnes personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet, personer under uddannelse, personer i lærlingeforløb eller personer der har været selvforsørgende (bortset fra SU, folkepension eller lignende) i de seneste seks sammenhængende måneder. Kriterierne offentliggøres af kommunalbestyrelsen, og tages op til revision, senest 4 år efter de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere opfylder kriterierne for at være et udsat boligområde.

De gældende regler om fleksibel udlejning har vist sig at have en positiv effekt på beboersammensætningen i byer, hvor der er et vist pres på boligmarkedet og venteliste til de almene boliger. Effekten af det nye anvisningsinstrument vil være afhængig af, at der er boligsøgende, der er opskrevet på boligorganisationens venteliste for at komme i betragtning til en bolig i området, og dernæst at der på ventelisten er boligsøgende, som opfylder de særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

I lyset af regeringens øvrige initiativer rettet mod parallelsamfund vil der ske en generel reduktion i antallet af almene familieboliger i ghettoområderne, hvilket vil bidrage yderligere til at styrke effekten af forslagene om ændring af anvisningsreglerne.

Der foreslås desuden indført en pligt for boligorganisationer at afvise boligsøgende til afdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, hvis den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse. Forslaget forventes at bidrage til at ændre beboersammensætningen i områderne ved at nedbringe tilgangen af personer på de laveste offentlige ydelser. Kommunalbestyrelsen vil få mulighed for at træffe afgørelse om at dispensere fra udlejningsforbuddet i særlige tilfælde, hvor dette vil ramme uforholdsmæssigt hårdt.

Endelig vil der ved bekendtgørelse med hjemmel i den gældende § 64 i almenboligloven blive fastsat nærmere regler, der giver udlejere mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i udsatte boligområder. Det er hensigten, at de almene boligorganisationer herefter vil få mulighed for at afvise at udleje en bolig beliggende i et udsat boligområde, hvis den boligsøgende eller medlemmer af ansøgerens husstand er straffet for utryghedsskabende kriminalitet som f.eks. vold, trusler, røveri, indbrudstyveri mv. Initiativet skal ses i sammenhæng med regeringens øvrige initiativer rettet mod parallelsamfund for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning i visse særligt udsatte boligområder.

2.6. Ophævelse af lejekontrakt på grund af lejerens kriminalitet

2.6.1. Gældende ret

Det følger af lejelovens § 79 b, stk. 1, og almenlejelovens § 81, stk. 1, at en lejer kan pålægges retsfølger, hvis lejeren i en række nærmere opregnede tilfælde tilsidesætter god skik og orden.

Bestemmelserne omfatter bl.a. tilfælde, hvor lejeren udøver vold, trusler om vold eller chikane mod udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der er efter bestemmelserne ligeledes tale om tilsidesættelse af god skik og orden, når lejerens adfærd er til fare for ejendommen, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materiale i det lejede, eller når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de fornævnte personer.

Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den pågældende adfærd udøves af lejeren selv, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, jf. lejelovens § 79 a, stk. 3.

Når der er tale om et forhold af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, har udlejer i visse tilfælde mulighed for bl.a. at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god

skik og orden, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7. En ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, forudsætter, at lejereren forud for ophævelsen har modtaget en påmindelse fra udlejer.

Udlejer kan desuden ophæve lejeaftalen, når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra l, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12. Der stilles i disse tilfælde ikke krav om, at lejereren forinden skal have modtaget en påmindelse fra udlejer. Bestemmelserne er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde af særlig grove overtrædelser af god skik og orden.

Udlejer har endvidere mulighed for at ophæve lejeaftalen i en række øvrige tilfælde.

Det gælder bl.a., når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejereren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra i, almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9 og erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 8. Det er i disse tilfælde ikke en betingelse, at lejerens flytning er påkrævet.

Som led i vurderingen af, om en ophævelse er berettiget, skal der foretages en proportionalitetsafvejning, jf. lejelovens § 94, stk. 1, og almenlejelovens § 91, stk. 1, der fastslår, at en ophævelse af lejeaftalen forudsætter, at det forhold, der lægges lejereren til last, ikke er af uvæsentlig betydning.

Det er dog forudsat i bemærkningerne til ophævelsesbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra i, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, at det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven eller rockerborgsloven, altid skal betragtes som væsentligt.

Ophæver udlejer lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte lejemålet, jf. lejelovens § 95, stk. 1, og almenlejelovens § 92, stk. 1.

Efter lejelovens § 107, stk. 1, og almenlejelovens § 107, stk. 1, skal tvister om boligforhold, der er omfattet af lejelovgivningen, indbringes for boligretten.

Efter reglerne i retsplejelovens kapitel 55 har udlejer dog også mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale i fogedretten, hvis udlejer kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

Lejereren kan herefter udsættes af lejemålet ved en umiddelbar fogedforretning, medmindre fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. § retsplejelovens § 597, stk. 3.

Adgangen til bevisførelse i fogedretten som led i en umiddelbar fogedforretning, er i sager, der ellers ville høre under boligretten, som udgangspunkt begrænset til dokumentbevis og partsforklaring, og fogedretten er således i de pågældende sager afskåret fra at tillade anden bevisførelse i medfør af retsplejelovens § 597, stk. 2.

Efter lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, er adgangen til bevisførelse udvidet i sager om udsættelse af lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, således at fogedretten i disse sager undtagelsesvist kan tillade, at parterne – foruden dokumentbevis og partsforklaringer – kan føre enkelte vidner.

I forbindelse med behandlingen af sager om ophævelse og udsættelse af lejemål foretager domstolene en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet.

2.6.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

En række boligorganisationer oplever, at reglerne i lejeloven ikke giver udlejer tilstrækkelig mulighed for at ophæve et lejemål i de tilfælde, hvor lejer er dømt for at have begået kriminalitet i det boligområde, hvor vedkommende bor.

I praksis er der set eksempler på, at beboere, der har begået selv alvorlig kriminalitet i det boligområde, hvor de bor, ikke har kunnet udsættes af lejemålet, fordi kriminaliteten ikke er begået i nær tilknytning til den ejendom, hvor den pågældende bor.

Derudover indebærer reglerne, at sagsbehandlingstiden i sager om udsættelse ofte er lang, fordi sagen på grund af bevisførelsen ikke kan gennemføres i fogedretten, men må afvente sagens behandling i boligretten og evt. landsretten. Under sagens behandling i boligretten vil lejeren eller medlemmer af lejers husstand kunne blive boende og fortsætte med at begå kriminalitet i boligområdet.

Regeringen ønsker at styrke udlejernes mulighed for udsættelse af beboere, der begår kriminalitet i deres boligområder og bidrager til den generelle utryghed i området.

Efter regeringens opfattelse er det således ikke rimeligt, at lejer eller medlemmer af lejers husstand kan blive boende i det område, hvor den pågældende har begået kriminalitet og skabt utryghed for områdets øvrige beboere.

Det foreslås på den baggrund at indføre en ny ophævelsesgrund i lejelovgivningen, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husstand er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Formålet med ordningen er at fastsætte klare kriterier for, hvornår udlejer kan ophæve et lejemål på grund af kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand med henblik på at sikre, at flere sager om ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet kan gennemføres i fogedretten.

Med forslaget fastsættes for det første de typer af kriminalitet, der på grund af deres karakter og grovhed vurderes at være særligt egnet til at skabe utryghed i et boligområde, og som derfor efter regeringens opfattelse er så væsentlige, at de i udgangspunktet kan begrunde en ophævelse. Det drejer sig om groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig

våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

For at sikre, at forhold, som kan betragtes som uvæsentlige, ikke skal kunne begrunde en ophævelse af lejemålet, fastsættes det dog som betingelse for ophævelsen i medfør af ordningen, at forholdet skal have medført en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter.

Det foreslås endvidere, at det er en yderligere betingelse for ophævelse af lejemålet, at det forhold, der ligger til grund for ophævelsen, er begået inden for 1 km fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i.

Den geografiske afgrænsning er fastsat på baggrund af en afvejning af, hvornår kriminaliteten vurderes at have en sådan tilknytning til bopælen og det boligområde, som bopælen ligger i, at det skal kunne begrunde en ophævelse.

Der er i den forbindelse lagt vægt på, at kriminalitet, der er begået inden for et boligområde eller i umiddelbar tilknytning til et boligområde af personer, der har bopæl i området, bidrager væsentligt til at forringe trygheden for områdets øvrige beboere. Det kan f.eks. være tilfældet i sager, hvor beboere i et boligområde har truet eller afpresset forretningsdrivende i området. Det kan også være tilfældet i sager, hvor bandekriminelle beboere i boligområdet kaster sten mod politiet for at forhindre dem i at komme ind i boligområdet.

Det er regeringens opfattelse, at en ophævelse af lejemål i disse sager altid bør være berettiget, uanset at forholdet ikke har direkte tilknytning til den ejendom, hvor den pågældende bor. Det betyder, at udlejer i medfør af ordningen ikke vil skulle godtgøre, at forholdet er så væsentligt, at lejerens fraflytning er påkrævet.

I forbindelse med sagens behandling ved retten vil udlejer som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved at fremlægge et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejeren skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning. Herved tilsigtes en væsentlig forkortelse af sagsbehandlingstiden af hensyn til boligområdets øvrige beboere og udlejer.

Den foreslåede ordning svarer dermed 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.

Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 5, og § 3, nr. 1, samt bemærkningerne hertil.

2.7. Videregivelse af oplysninger om lejerens kriminalitet

2.7.1. Gældende ret

I medfør af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., kan en boligorganisation til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, videregive oplysning om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i boligområdet er blevet opsagt eller ophævet efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1,

nr. 7-9 eller 12, i lov om leje af almene boliger, hvis videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

2.7.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

For at styrke forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats til gavn for alle beboere i udsatte boligområder foreslås det med ændringen af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., at en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, oplysninger om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i området er blevet ophævet på grund af kriminalitet begået af lejer eller et medlem af lejers husstand i medfør af den foreslåede ordning, jf. pkt. 2.6.2.

Det vil være en betingelse for, at oplysningerne kan videregives, at den pågældende boligorganisation vurderer, at videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Det vil være tilfældet, hvis den pågældende lejers eller medlemmer af lejers husstands adfærd må forventes fortsat at ville skabe en sådan utryghed i boligområdet, at de øvrige boligorganisationer mv. i boligområdet vil kunne benytte udlejningsbekendtgørelsens § 28 til at afvise lejeren.

Der tilsigtes ikke i øvrigt nogen ændring af proceduren for boligorganisationernes mulighed for udveksling af oplysninger, herunder databeskyttelsesretlige forpligtelser i den forbindelse.

Boligorganisationerne har således fortsat alene en 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 boligområder 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, hvorfor der er tale om et nødvendigt led i den tryghedsskabende indsats.

Den boligorganisation, der har ophævet lejemålet, må 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 lov om leje af almene boliger.

Adgangen til at videregive oplysninger omfatter ikke oplysninger om, hvad der er den nærmere årsag til ophævelsen, ligesom den ikke omfatter oplysninger om, hvilken nærmere bestemmelse (§ 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 12) ophævelsen er foretaget efter.

Hvis ophævelsen eventuelt måtte blive underkendt ved domstolene, skal den afgivende boligorganisation give besked herom til de modtagende boligorganisationer mv. Oplysninger om ophævelser, der efterfølgende måtte blive underkendt, vil skulle slettes.

Med henblik på at give udlejer mulighed for en effektiv anvendelse af den foreslåede mulighed for ophævelse, jf. pkt. 2.6.2, vil boligorganisationernes adgang til de straffedomme, som skal ligge til grund for ophævelsen, i mange tilfælde være af væsentlig betydning. Når der er afsagt endelig dom i en straffesag omfattet af den foreslåede ordning, vil politiet ligge inde med oplysninger herom, der vil kunne udgøre den fornødne dokumentation.

Det er derfor vigtigt, at politiet samarbejder med de almene boligorganisationer og om nødvendigt videregiver oplysninger om domme for strafbare forhold omfattet af den foreslåede ordning til de almene boligorganisationer mv. i medfør af almenboliglovens § 63 d, stk. 1.

Der eksisterer allerede et samarbejde mellem politiet og andre aktører, herunder kommuner og boligorganisationer, for at forebygge og bekæmpe kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Det er dog vigtigt, at forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats i de udsatte boligområder, der oplever særlige problemer med kriminalitet og utryghedsskabende adfærd, forbedres.

For at styrke samarbejdet og sikre en ensartet håndtering af videregivelsesmuligheden vil Rigspolitiet derfor også som led i forslaget udarbejde nationale retningslinjer til politikredsene herom. Det vil fremgå af retningslinjerne, at politiet i de områder, hvor der er en tryghedsskabende indsats – det kan f.eks. være i særligt udsatte boligområder – skal have særlig fokus på at videregive oplysninger om straffedomme, som kan danne grundlag for ophævelse af lejemålet efter den foreslåede ordning, jf. pkt. 2.6.2.

Der vil samtidig med lovens ikrafttræden ske en administrativ ændring af udlejningsbekendtgørelsens § 28, således at en boligorganisation med boliger i et boligområde, hvor der også er boliger tilhørende andre boligorganisationer, efter en konkret vurdering kan afvise en boligsøgende, der inden for en periode på 2 år har fået ophævet sit lejemål på grund af kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand.

Der henvises til § 1, nr. 27, og bemærkningerne hertil.

2.8. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

2.8.1. Gældende ret

2.8.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1. Omfatter ejendommen almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Almenboligloven indeholder ikke nærmere regler om, i hvilke tilfælde transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende en ansøgning om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger.

Ministerens godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til afhændelsesbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, om afhændelsen er fagligt begrundet.

Ministerens godkendelse af en ansøgning om afhændelse af almene boliger forudsætter, at boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen har truffet en beslutning om afhændelse af ejendommen, og at Landsbyggefonden har vurderet sagen og har udarbejdet en

indstilling. Desuden skal afhændelsen godkendes af de involverede realkreditinstitutter og Udbetaling Danmark. Dette sikrer, at alle relevante lokale aktører og økonomiske interessenter er enige om afhændelsen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets praksis i forhold til afhændelse af almene boliger efter almenboliglovens § 27, stk. 2, er restriktiv. Det skal ses i sammenhæng med, at staten har givet støtte til opførelse af de almene boliger, og at kommunerne har selvstændig kompetence til at give tilsagn til nybyggeri, som udløser yderligere statslig støtte.

2.8.1.2. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets godkendelse af ansøgninger om nedrivning omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til nedrivningsbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, om nedrivningen er sagligt begrundet.

Ministeriet godkender en ansøgning om nedrivning af almene boliger, når der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden har vurderet, at nedrivning er den nødvendige løsning på problemerne i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, og når nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ved ansøgning om nedrivning af en almen boligafdeling foretages en samlet vurdering af afdelingens forhold, hvor der bl.a. lægges vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommene, om der er vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse for den almene boligafdeling, eller om nedrivning i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området.

Endelig kan der efter en konkret vurdering i særlig tilfælde lægges vægt på, om omstændighederne taler for en nedrivning, og nedrivningen vurderes at være i samfundets generelle interesse. Det understreges, at denne type tilladelser kun kan gives undtagelsesvis.

2.8.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Transport-, bygnings- og boligministeren godkender afhændelse og nedrivning af almene boliger, jf. ovenfor. Da der er tale om indgreb i almenboligsektorens bestand, vil det være mest hensigtsmæssigt, hvis kriterierne for ministerens godkendelse af afhændelse og nedrivning af almene boliger lovfæstes.

Derfor foreslås det, at den gældende praksis for godkendelse af afhændelse og nedrivning af almene boliger kodificeres. Dette gælder for kriterierne vedrørende alvorlige byggetekniske problemer, vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder samt løft af et udsat boligområde.

Nedrivning af almene boliger er blandt andet et relevant virkemiddel, når man ønsker at bryde med områdets isolation fra det øvrige bysamfund, og åbne området, så det ikke lukker sig om sig selv.

Det bliver med den foreslåede bestemmelse i § 27, stk. 2 og 3, og § 28, stk. 3, tydeligt for de lokale aktører, hvilke kriterier, der vil indgå i en vurdering af, om der kan ske afhændelse eller nedrivning af almene boliger. Desuden styrkes den parlamentariske kontrol i forhold til ministerens godkendelsesbeføjelse.

Afhændelse af almene ældreboliger og plejeboliger til en kommune, en region eller en certificeret friplejeboligleverandør med henblik på fortsat anvendelse som ældreboliger og plejeboliger foreslås undtaget fra kravet om, at transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende afhændelsen. Dette skyldes, at boligerne efter afhændelsen fortsat vil blive anvendt som ældre- eller plejeboliger.

Endelig foreslås det i § 27, stk. 3, nr. 4, at transport-, bygnings- og boligministeren som noget nyt får mulighed for at godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er en forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres og er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Der har vist sig at være behov for efter ønske fra de lokale aktører at afhænde almene ejendomme for at kunne videreudvikle eller revitalisere bestemte bydele. Flere boligorganisationer og kommuner har været nødt til at anerkende, at store byudviklingsprojekter indeholdende afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, ikke kan gennemføres. Det er sket i både store byer og mindre byer. Det kan betyde, at en mindre ejendom med almene boliger beliggende i en bymidte kan sætte en stopper for f. eks. et stort byudviklingsprojekt, som ville kunne gøre byen mere attraktivt, sikre bedre trafikforbindelser, styrke erhverv eller skabe nye byrum og boliger.

Udvikling af byområder kan bl.a. ske for at styrke beboersammensætningen, indkomst- og erhvervsudviklingen og beskæftigelsen i et område. Forslaget vil således give kommunerne nye værktøjer til at understøtte omdannelsesprocessen i byerne.

Ved at afhænde almene ejendomme åbnes der for en omdannelse af de udsatte boligområder, og for at private investorer og boligejere kan bidrage til at ændre beboersammensætningen. Det kan f.eks. ske ved at afhænde almene boliger til private, ved nybyggeri og fortætning eller ved at rive almene boliger ned og efterfølgende at afhænde byggegrundene.

Desuden kan indtægter fra afhændelse af almene ejendomme styrke en boligorganisations mulighed for at opkøbe eksisterende ejendomme i områder, hvor der er få almene boliger, at gennemføre renoveringer og at fremtidssikre de tilbageværende ejendomme og boliger.

Med henblik på at tilskynde en boligorganisation til at reducere andelen af almene familieboliger i et udsat boligområde foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren efter § 28, stk. 5, 2. pkt., kan godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme, som ligger i udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, overføres til dispositionsfonden.

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 43 kan boligorganisationen bl.a. anvende midler i dispositionsfonden til fysisk, økonomisk og social opretning af nødlidende boligafdelinger, til etablering af nye boligafdelinger, og i forsvarligt omfang til udlån til boligorganisationens afdelinger.

Støtte til etablering af afdelinger skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år, og udlån til finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder skal afdrages over højst 30 år. Det er endvidere hensigten at give boligorganisationen mulighed for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i organisationens boligafdelinger.

Med forslaget gives der således mulighed for, at en boligorganisation kan beslutte at anvende et nettoprovenu til en bred vifte af initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger. Det vil således ikke længere være et krav, at et nettoprovenu kun anvendes til gennemførelse af en helhedsplan for det boligområde, hvor afdelingen ligger. Det skal dog i de samlede overvejelser, tages stilling til, om provenu eller dele heraf hensigtsmæssigt kan anvendes i de berørte afdelinger.

2.9. *Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisationens ejendom*

2.9.1. *Gældende ret*

En almen boligorganisation kan afhænde sine ejendomme efter reglerne herom i § 27 i lov om almene boliger m.v. Afhændelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen og, hvis ejendommen omfatter almene boliger, tillige af transport-, bygnings- og boligministeren.

Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens samtykke, jf. § 28, stk. 1, 1. pkt. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes godkende nedrivning. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

2.9.2. *Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Som det fremgår af afsnit 2.2.2. vil en almen boligorganisation efter den foreslåede § 168 a skulle udarbejde en udviklingsplan for afdelinger, som i de seneste fire år har været et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2. I særlige tilfælde vil boligorganisationen endvidere efter den foreslåede § 168 b kunne påbydes at afvikle sine afdelinger beliggende et ghettoområde.

I udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, vil man ligeledes udarbejde plan, hvis formål er en genopretning af boligområdet.

Som led i udarbejdelse af ovennævnte planer vil en almen boligorganisation bl.a. være nødt til at overveje initiativer, som omfatter afhændelse af hele afdelingen eller dele heraf eller hel eller delvis nedrivning af afdelingens ejendom med efterfølgende afhændelse af grunden. Desuden vil boligorganisationen kunne vælge at fortætte afdelingen ved at afhænde dele af grunden med henblik på opførelse af private boliger.

En køber af ejendommen vil kunne have et ønske om at anvende ejendommen som private udlejningsboliger. Desuden kan der være tale om at opføre nye private udlejningsejendomme på den frasolgte ejendom eller dele heraf med henblik på privat udlejning.

I ovennævnte situationer vil der foreligge en risiko for, at den gennemførte udviklings- eller afviklingsplan ikke fører til det ønskede mål om ændring af beboersammensætningen, hvis man

ikke samtidigt sikrer, at en ændret beboersammensætning opretholdes i en nærmere afgrænset periode.

Derfor foreslås det, at der i almenboligloven indsættes en særlig bestemmelse i § 27 c, hvorefter ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som bliver afhændet til private købere, ved en anvendelse som private lejemål, skal udlejes efter kriterier, som fastsættes af kommunalbestyrelsen. Den foreslåede bestemmelse finder også anvendelse på bygninger, der opføres på arealerne efter afhændelsen til private.

De udlejningskriterier, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal tinglyses på ejendommen, således at senere ejere og andre rettighedshavere, herunder panthavere, bliver bekendt med kriterierne og skal respektere disse.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det ved en ændring af lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) vil blive muligt for en almen boligorganisation at opsig alle lejere i forbindelse med afhændelse af en afdeling eller dele heraf. Når køberen overtager ejendommen, eventuelt med tomme boliger, vil der opstå en mulighed for en fundamental ændring af beboersammensætningen. En tidsbegrænset beslutning om udlejning efter særlige kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen f.eks. kriterier svarende til det, som man anvender i forbindelse med fleksibel udlejning, vil kunne fremme områdets forandring.

2.10. Omlægning af ydelsesstøtten

2.10.1. Gældende ret

Landsbyggefonden blev oprettet ved lov i 1967 med det formål at fremme selvfinansieringen af den almene boligsektor.

Staten betaler i dag støtte til den almene boligsektor i form af ydelsesstøtte, jf. § 130 i almenboligloven og § 13 i lov om friplejeboliger. Ydelsesstøtten beregnes som forskellen mellem de samlede, faktiske ydelser på lånet og låntagers betaling. I dag betaler staten, opgjort på tidspunktet for fastsættelsen af Landsbyggefondens refusion, 75 pct. af den beregnede ydelsesstøtte, mens Landsbyggefonden betaler 25 pct. De senere års meget lave finansieringsrenter har medført, at Landsbyggefondens faktiske refusionsprocent ligger væsentligt over 25 pct.

Refusionen af de statslige udbetalinger af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden opgøres i dag på baggrund af et beregnet ydelsesforløb for hver enkelt tilsagnsårgang. Ydelsesprofilen, der ligger til grund for Landsbyggefondens refusion til staten, fastlægges 21 måneder efter tilsagnet, og gives med udgangspunkt i det skønnede gennemsnitlige renteniveau for den foretrukne lånetype over lånets fulde løbetid. Landsbyggefondens refusionsprofil justeres ikke efterfølgende, selv om renteniveauet måtte ændre sig. Det betyder, at staten i dag bærer den renterisiko, der herefter er forbundet med ydelsesforløbet.

Efter almenboliglovens § 92 a, stk. 1, bidrager Landsbyggefonden i perioden 2015-2018 med et beløb til staten, som svarer til 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn til friplejeboliger. Landsbyggefonden betaler dog ikke bidrag for universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6. Opgørelsesme-

toden for Landsbyggefondens bidrag blev fastlagt ved lov nr. 547 af 6. juni 2007 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger.

Reglerne for Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte er løbende ændret siden 2002. Efter den nuværende ordning og i perioden 2007-2014 har Landsbyggefonden refunderet 25 pct. af ydelsesstøtten for nybyggerier med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt friplejeboliger.

2.10.2. *Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
Der er som opfølgning på boligaftalen fra 2014 gennemført en analyse af Landsbyggefondens økonomi. Analysen viser, at der vil være et betydeligt og stigende råderum i Landsbyggefonden frem til 2050. Fremskrivninger viser, at Landsbyggefondens nettoformue vil være vokset til i størrelsesordenen 60 mia. kr. i 2050, hvis der ikke pålægges fonden nye forpligtelser. Det skyldes, at der i de kommende år vil være langt flere boligafdelinger, som vil have afdraget deres realkreditlån.

Det foreslås på den baggrund, at Landsbyggefonden overtager statens andel af ydelsesstøtten til finansiering af nybyggeri af almene boliger og friplejeboliger, således at Landsbyggefonden betaler 100 pct. af ydelsesstøtten fra 2019 til 2026 samt statens andel af udgifter til ydelsesstøtte for tilsagnsårgangene 2007-2014. Staten vil også fremadrettet bære renterisikoen forbundet med lånene. En eventuel rentegevinst eller et rentetab vil således fremover tilfalde eller dækkes af staten.

I forbindelse med omlægningen til 100 pct. refusion for tilsagnsårgangene 2007-2014 tages der derfor også udgangspunkt i det ydelsesforløb, der blev fastlagt 21 måneder efter tilsagnene blev givet.

Det antages i henhold til lovgivningspraksis, den statsretlige litteratur og domstolspraksis, at lovgivningsmagten, uden at der foreligger ekspropriation, kan gennemføre konkrete indgreb i styrelses- og formueforhold m.v. hos selvejende institutioner inden for den statslige forvaltning. Det gælder også, hvor der er tale om at overføre midler fra institutionen til statskassen. Landsbyggefonden er en selvejende institution inden for den statslige forvaltning. Det er ministeriets vurdering, at ændringen i Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten for tilsagnsårgangene 2007-2014 ikke udgør ekspropriation efter grundlovens § 73 i forhold til Landsbyggefonden.

Med forslaget vil Landsbyggefonden opfylde det lovfæstede formål om selvfinansiering af den almene boligsektor, for så vidt angår statens ydelsesstøtte til sektoren.

Forslaget vil ikke medføre ændringer i huslejeniveauerne i sektoren, fordi huslejen er uafhængig af renteutvikling, lånetype og løbetid. Provenuet ved forslaget indgår som et finansieringselement i regeringens udspil om parallelsamfund.

2.11. Landsbyggefondens midler

2.11.1. Gældende ret

Landsbyggefonden yder i dag støtte til initiativer og større arbejder, der fysisk og socialt gennemføres for at omdanne ghettoområder og udsatte boligområder og åbne områderne i forhold til det omgivende samfund.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 1, kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr., i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Af disse nævnte investeringsrammer skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Ligeledes kan der inden for den samlede investeringsrammer anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i perioden 2015-2020, som ikke vil kunne opnå støtte efter 1. pkt.

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefonden i årene 2015-2018 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Det fremgår af § 91 a, stk. 3, at det er en forudsætning for tilskud, at indsatsen indgår i en helhedsplan med en tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af boligorganisation og godkendt af kommunalbestyrelsen.

I forhold til nedrivning kan Landsbyggefonden yde støtte til nedrivning af almene boliger, jf. almenboliglovens § 92, stk. 2, inden for en samlet ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018. Indtil 200 mio. kr. af rammen kan anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle, og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov. Derimod kan Landsbyggefonden ikke støtte nedrivninger af hele boligafdelinger, når begrundelsen for nedrivningen ikke er de nævnte forhold.

Efter almenboliglovens § 92 b, stk. 1, kan Landsbyggefonden i årene 2015-2020 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, inden for en årlig ramme på 160 mio. kr., med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i områder, som opfylder mindst to af kriterierne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, som definerer ghettoområder.

Det er en forudsætning, at infrastrukturændringer sker som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende boligområde og den omgivende by sikres.

Det fremgår af almenboliglovens § 96, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte i henhold til § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel almen administrationsorganisation, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer. Fonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen anvender

midler, der er til dets rådighed i henhold til § 87. Af § 96, stk. 2 fremgår, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1, og 2, § 92, stk. 1, og § 92 b af, at der ansøges om transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a i almenboligloven.

2.11.2. *Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Der er et stort behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene byggeri med henblik på at styrke det almene byggeris konkurrenceevne, bl.a. for at modvirke tendenser til ghettoisering og for at udbedre sundhedsskadelige forhold, som f. eks. skimmelsvamp og PCB (miljøgifte, der enavendt i byggematerialer). I det omfang det er muligt og forsvarligt, skal renoveringsarbejder finansieres af indtægter fra husleje eller med midler fra boligorganisationens egenkapital. Først når disse muligheder er opbrugt, kan Landsbyggefonden træde til.

En række almene boligafdelinger vil ikke kunne finansiere en sådan indsats gennem lejebetalning alene, fordi betalingsevnen er lav i disse afdelinger, lige som det ikke er alle arbejder, der kan forudsættes finansieret via lejeforhøjelser. Nedslidte og utidssvarende boliger og boligområder klarer sig ikke på det lokale boligmarked og formår derfor ikke at appellere til en bredere kreds af boligsøgende. Konkrete fysiske forbedringer som renoveringer, tryghedsskabende indsatser og ændringer i det arkitektoniske udtryk m.v. medfører en højere attraktivitet og er derfor medvirkende til at tiltrække nye beboere og fastholde ressourcestærke beboere, som ellers ville flytte.

Udsatte boligområder og ghettoområder er typisk kendetegnet ved at være etagebyggerier med funktionsadskillelse og begrænset infrastruktur, som bevirker, at områderne ofte lukker om sig selv og forekommer isolerede i forhold til de omkringliggende byområder. Isolationen besværliggør en egentlig integration af boligområdet med den øvrige by. Det medvirker til, at ghettoområderne kan forblive socialt, fysisk og kulturelt marginaliserede.

Tilsvarende betyder en dårligt planlagt infrastruktur i ghettoområderne, at de ofte store boligområder ikke deles op i naturlige og mindre lokalsamfund i boligområdet. For at vende udviklingen i områderne kan det være nødvendigt at gennemføre radikale fysiske forandringer, herunder at nedrive en eller flere boligblokke.

Det er vigtigt at tilvejebringe fysisk sammenhæng mellem ghettoområderne og de omgivende bykvarterer for at sikre kontakten med det omkringliggende samfund. Afhængig af lokale forhold kan det f. eks. være nyttigt at lægge veje ind gennem området, så der kommer en større cirkulation gennem boligområdet, og boligområdet bliver delt op i mindre og overskuelige enheder, samt forbedre adgangsvejene til området og inden for området.

Erfaringer fra Holland og Frankrig viser, at strategisk nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling ved at skabe plads til andre boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer. På den måde opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder. Der er også i begrænset målestok erfaringer fra Danmark.

Der er endvidere brug for at fastholde en betydelig boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i ghettoområder og udsatte boligområder generelt. Den negative udvikling er et resultat

af et kompleks af problemer, der til sammen bliver en barriere for de enkelte beboeres muligheder.

Det er et mål for regeringen at afskaffe alle ghettoområder inden 2030. For at denne ambition skal kunne indfries, er der behov for, at virkemidlerne, som er nævnt ovenfor, kommer i anvendelse. Hidtil er dette kun sket i større omfang i ganske få boligområder, men ellers anvendes redskaberne kun sporadisk. Derfor foreslås det, som forudsætning for at Landsbyggefonden kan yde støtte til boligafdelinger, som de seneste 4 år har optrådt på ghettolisten, at gennemførelse af en helhedsplan for boligområdet reducerer andelen af almene familieboliger til 40 pct. af boliger i området.

Betingelsen gælder i forhold til støtte til renovering efter almenboliglovens § 91, stk. 1, støtte til boligsocial indsats efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, støtte til nedrivning af almene boliger efter almenboliglovens § 92, stk. 1, og støtte til infrastrukturændringer efter almenboliglovens § 92 b, stk. 1

Reduktionen i antallet af almene familieboliger kan opnås på flere måder. Det kan ske ved at bygge nye boliger, som ikke er almene familieboliger. Det kan f. eks. være rækkehuse, der afhændes som ejerboliger, eller tagboliger, som afhændes som ejerboliger. Almene familieboliger kan endvidere afhændes med henblik på at fungere som privat udlejning, andelsbolig eller ejerlejlighed. Ligeledes kan restarealer afhændes med henblik på fortætning gennem f. eks. private ejerboliger. Det er også muligt at nedbringe andelen af almene familieboliger ved at etablere erhvervsarealer i boligområdet eller flytte kommunale arbejdspladser ind i området. 75 m² erhvervsareal tæller som en bolig og et erhvervsareal på 150 m² tæller som to boliger.

Andelen af almene familieboliger kan endvidere nedbringes ved at nedrive almene familieboliger, så de ikke længere indgår i boligområdet. Boliger, som rives ned, eller som er blevet nedrevet i perioden siden 2010, kan tælles med ved opgørelse i andelen af almene familieboliger. Det er en forudsætning for at tælle nedrevne boliger med, at de ikke er blevet erstattet af nye almene boliger i boligområdet.

Endelig kan andelen af almene familieboliger nedbringes ved at ommærke almene familieboliger til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Hvis der findes flere boligorganisationer i det pågældende ghettoområde, skal de sammen udarbejde en udviklingsplan og være enige om en planløsning, jf. afsnit 2.2. om udviklingsplaner.

Med den nuværende boligaftale er der afsat midler til boligsociale indsatser og til nedrivning til og med 2018, mens der er afsat investeringsrammer til renovering og infrastruktur til og med 2020. Det foreslås, at afsætte rammer for Landsbyggefondens midler frem til 2026.

Vedrørende den boligsociale indsats i gældende. 91 a, stk. 1, foreslås det at forlænge perioden for årene 2019-2026 og med et årligt beløb på 480 mio. kr. til den boligsociale indsats i socialt udsatte boligområder. Indtil halvdelen af beløbet kan anvendes til huslejenedsættelser i socialt udsatte boligområder. Ikke-anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke-

anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

I forhold til nedrivning foreslås det at forlænge rammen til 2019-2026 for de midler der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en ramme på 200 mio.kr. årligt i 2019-2026. Af investeringsrammerne nævnt i 1. pkt., øremærkes 50 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 til nedrivning af boliger i udsatte boligområder med førsteprioritet til ghettoområder jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. og 2. Ikke-anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019. Såfremt der ikke er afløb for de øremærkede midler i de udsatte områder eller ghettoområderne, kan de anvendes til øvrige almene boligområder.

Med den nuværende boligaftale er der afsat investeringsrammer til renovering frem til og med 2020. Det foreslås at forhøje investeringsrammerne til renovering med 200 mio.kr. i 2019 og 300 mio. kr. i 2020, jf. § almenboliglovens § 91, så investeringsrammen for 2019 samlet er på 2.576 mio.kr. og på 2.676 mio. kr. i 2020. Derudover afsættes der investeringsrammer på 2.340 mio.kr. årligt i 2021-2024 og 2.345 mio.kr. årligt i 2025 og 2026 med henblik på at give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer i almene boligorganisationers byggeri.

Endvidere foreslås det, at der af investeringsrammerne øremærkes 1.000 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 til udsatte boligområder med førsteprioritet til ghettoområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1 og 2. Af investeringsrammerne nævnt i 1. pkt. øremærkes 50 mio. kr. årligt i årene 2021-2026 til renovering af boliger med henblik på salg i udsatte boligområder med førsteprioritet til ghettoområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1 og 2. Såfremt der ikke er afløb for de øremærkede midler i de udsatte områder eller i ghettoområderne, kan de anvendes til øvrige almene boligområder.

Med den nuværende boligaftale er der afsat infrastrukturmidler frem til og med 2020. Det foreslås at forhøje rammen til infrastrukturændringer med 35 mio. kr. i hvert af årene 2019 og 2020, jf. almenboliglovens § 92 b. Derudover afsættes der 190 mio.kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2026 overføres til 2027. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

Det foreslås, at Landsbyggefondens skal stille som betingelse for at yde støtte fra de foreslåede rammer i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, at helhedsplanen for boligområdet reducerer at andelen af almene familieboliger frem til 2030 til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde. Boliger som rives ned eller som er blevet nedrevet i perioden siden 2010, kan tælles med ved opgørelse. Det er en forudsætning for at tælle nedrevne boliger med, at de ikke er blevet erstattet af nye almene boliger i boligområdet. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.

Midlerne, som forhøjer rammerne til infrastrukturændringer og renovering i 2019 og 2020 er nye midler, og det vil derfor være et krav for udmøntningen af midlerne til ghettoområder, der har stået på ghettolisten de seneste fire år jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. og 2, at deres helhedsplan skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. De allerede afsatte rammer til renovering og infrastrukturændringer i 2019 og 2020 udmøntes efter de hidtil gældende kriterier for udmøntning.

For investeringsrammerne til renovering for 2019 og 2020, som er afsat i medfør af boligaftalen af 2014, skal mindst 400 mio.kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Af de samlede investeringsrammer for 2015-2020 kan indtil 350 mio.kr. anvendes til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Det er ikke et krav for udmøntningen af midlerne til ghettoområder, der har stået på ghettolisten de seneste fire år jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. og 2, at deres helhedsplan skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct.

Det foreslås derudover i almenboliglovens § 92, stk. 3, at Landsbyggefonden skal kunne yde støtte til almene boligafdelinger som led i en afviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 b i almenboligloven.

I tabellen er vist en oversigt over de nye rammer. For renovering og infrastruktur er det i 2019 og 2020 forøgelsen af de gældende rammer, der er vist.

Tabel 1. Foreslåede rammer for renovering, nedrivning, infrastrukturforbedring og boligsocial indsats (mio. kr. i 2018-PL).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Renovering	200	300	2.340	2.340	2.340	2.340	2.345	2.345
Nedrivning	200	200	200	200	200	200	200	200
Infrastruktur	35	35	190	190	190	190	185	185
Boligsocial	480	480	480	480	480	480	480	480
Heraf huslejenedsættelse, max	240	240	240	240	240	240	240	240

Samlet vil ændringsforslaget bidrage til omdannelse af ghettoområder og understøtte målsætningen om ikke at have ghettoområder i 2030.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget omfatter en række elementer, der har økonomiske og administrative konsekvenser for staten og kommunerne, og som især vedrører omdannelsen af de 16 særligt udsatte boligområder samt forhøjelsen af Landsbyggefondens refusion af statslig ydelsesstøtte.

Opgørelsen af lovforslagets økonomiske konsekvenser er i høj grad baseret på antagelser, idet der er få erfaringer at basere opgørelserne på. Det indebærer, at de skønnede udgiftsmæssige konsekvenser er behæftet med stor usikkerhed.

Omdannelse af særligt udsatte boligområder og krav om udviklingsplaner

Forslaget om omdannelse af udsatte boligområder og ghettoområder, der indeholder krav om reduktion til 40 pct. almene familieboliger, vurderes at medføre visse merudgifter.

Med den nye ghettodefinition i lovforslaget, vil der være 25 ghettoområder pr. 1. dec. 2017, heraf 16 særligt belastede områder, der forpligtes til at udarbejde en helhedsplan/udviklingsplan, hvor målet er at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40 pct.

Det er i beregningerne vedrørende målet om 40 pct. reduktion antaget at beboersammensætningen ændres løbende, i takt med nedlæggelsen eller omdannelsen af almene familieboliger, og at der er nettobalance i den samlede boligmasse i kommunerne mellem nedrivning/salg og nybyggeri/fortætning i 2030. Det er også forudsat, at regeringens initiativer vil forhindre, at der kommer nye særligt udsatte boligområder ud over til de nuværende 16. En vurdering heraf bygger på virkningen af det samlede udspil om parallelsamfund, herunder kommunernes brug af de nye udlejningsredskaber.

Reduktionen af almene familieboliger til 40 pct. vil omhandle ca. 11.000 boliger, såfremt der nedrives eller afhændes mens fortætning vil mindske dette tal. Dette medfører, at der i forbindelse med omdannelsen skal ske en tilbagebetaling af de statslige og kommunale grundkapitallån, der er ydet til mange af de omfattede boligafdelinger, hvor påbegyndelsen af tilbagebetalingen således fremrykkes i forhold til den forudsatte afdragsfri periode på 50 år. Omfanget af denne førtidige tilbagebetaling er med betydelig usikkerhed opgjort til ca. 150 mio. kr. for staten og ca. 94 mio. kr. for kommunerne, hvis det antages, at omdannelsen foretages ved afhændelse alene.

Der forventes kun i yderst begrænset omfang at kunne forekomme statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte mv., da der bl.a. kun er en enkelt boligafdeling på godt 200 boliger i de 16 områder, der er finansieret med lange indeksslån (IS35), hvor der fortsat ydes løbende støtte til ydelsesbetalingen på lånet, og hvor der derfor vil være mindreudgifter i en periode ved en evt. afvikling af den pågældende afdeling.

I forbindelse med omdannelsen vil der være udgifter til genhusning af beboere, tomgangsleje ved nedrivning, salg og fraflytning som følge af renoveringer mv. samt indfrielse af lån i forbindelse med nedrivning og salg. Grundlæggende bygger omdannelserne af boligområderne på en forudsætning om frivillighed. Det skal ses i lyset af, at kravet om reduktion til maksimalt 40 pct. almene familieboliger i praksis knyttes til Landsbyggefondens tilskud til støtte til renovering, nedrivning, infrastrukturændringer mv. Som følge heraf afholdes udgifterne af boligorganisationerne efter de gældende regler. Derudover vil der være indtægter fra salg af boliger og grunde, som vil tilfalde boligorganisationerne.

Samlet set forventes disse økonomiske konsekvenser derfor at kunne håndteres inden for det eksisterende finansieringskredsløb i sektoren, herunder med støtte fra Landsbyggefonden. Der forudsættes således ikke at blive tale om kommunale merudgifter til fx dækning af tomgangsleje og fraflytningsudgifter.

Der vurderes at være omkostninger i kommuner forbundet med udarbejdelse af nye udviklingsplaner samt genåbning og justering af eksisterende helhedsplaner og sandsynligvis også lokalplaner. Denne sagsbehandling forudsættes at medføre udgifter på i gennemsnit 1,5 mio. kr. pr. område, svarende til omkring 24 mio. kr. for alle 16 områder. Udgifterne vil primært falde i de første år efter forslagets ikrafttræden, dvs. i 2019-2020.

Forslaget om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende på integrationsydelse i almene boligafdelinger, der de seneste fire år har været opført på ghettolisten, vil medføre kommunale administrative omkostninger til kontrol af, om de boligsøgende, der står øverst på boligorganisationens venteliste, er modtagere af integrationsydelse, og om der i givet fald skal gives dispensation. Det skønnes, at de årlige kommunale udgifter i forbindelse hermed udgør i størrelsesordenen 1 mio. kr. i de første år, hvorefter de vil aftage.

I forbindelse med salg af grunde til almene boligorganisationer har visse kommuner som led i salget tinglyst særlige bestemmelser om tillægskøbesum ved merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal på ejendommen. Det foreslås, at kommunerne indtil den 1. januar 2025 kan undlade at pålægge den sælgende boligorganisation at betale denne tillægssum ved salg i et udsat boligområde. I kommunernes beslutning om at anvende bestemmelsen vil indgå en samlet vurdering af salget, herunder de samlede økonomiske konsekvenser for kommunen. Isoleret set vil forslaget om ikke at opkræve tillægssum ikke medføre kommunale merudgifter.

Lovforslaget vurderes i forbindelse med salg og nedrivning af alment byggeri at medføre et ekstraarbejde i Udbetaling Danmark, der varetager den finansielle administration af støtte til alment byggeri, bl.a. jf. almenboliglovens § 28. I henhold til lov om Udbetaling Danmark sker betaling for Udbetaling Danmarks ydelser efter forbrug. Der forventes samlede udgifter hertil på op til 2 mio. kr. fordelt over perioden 2020-2028.

Lovforslaget indebærer herudover ekstraarbejde i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dels i forbindelse med den generelle monitorering og løbende evaluering af proces og resultater i forbindelse med omdannelsen af de udsatte boligområder og ghettoområder. Dels specifikt i forbindelse med blandt andet ministergodkendelser af de udviklingsplaner, nedrivninger, mv., som skal udarbejdes og implementeres for de 16 boligområder, samt den specifikke overvågning af disse planer. Der forventes samlede udgifter hertil på 1,5 mio. kr. årligt hertil i perioden 2019–2026, hvoraf i alt 2,0 mio. kr. kan afsættes til ekstern bistand i forbindelse med en større evaluering i 2025 og 2026.

Det forudsættes i udgangspunktet, at omdannelsen af alle 16 områder kan gennemføres, uden at der er behov for at staten pålægger afvikling eller overtagne boligafdelinger med henblik på selv af afvikle områderne.

Ændret Landsbyggefond-refusion af ydelsesstøtte

Den foreslåede forhøjelse af Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende nybyggeri af almene boliger og friplejeboliger med tilsagn 2007-2014 samt den foreslåede 100 pct. refusion fra fonden vedrørende tilsagnsårgangene 2019-2026, vil få betydning for fondens indbetalinger til staten i perioden 2018-2045. I de første 10 år efter lovændringens ikrafttræden forventes de øgede indbetalinger til staten at udgøre i gennemsnit ca. 800 mio. kr. årligt. Da Landsbyggefonden har underskud, som finansieres gennem statslån, vil forøgelsen af Landsbyggefondens refusion medføre et forøget behov for låntagning til dækning af forskellen mellem fondens udgifter og de løbende indbetalinger til Landsdispositionsfondens.

Øvrige forslag

Forslagene om skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler (obligatorisk brug af fleksibel udlejning, strammere regler for kommunal anvisning og forbud for tilflytning af kriminelle til visse boligområder) vurderes ikke at have nævneværdige udgiftskonsekvenser for kommunerne som følge af, at flere boligsøgende end i dag skal anvises til boliger i almene boligområder uden for de udsatte boligområder tomgangsleje.

De øvrige elementer i lovforslaget forudsættes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Samlede konsekvenser

I tabel 2 er vist de samlede udgifts- og indtægtsmæssige konsekvenser af lovforslaget for stat og kommuner.

Tabel 2. Økonomiske konsekvenser for stat og kommuner fordelt på udgifts- og indtægtstyper 2018-2022

(2018-pl, mio. kr.)	2018	2019	2020	2021	2022	Samlet effekt 2018-2030
Refusion af ydelsesstøtte	-841,0	-831,0	-847,0	-948,0	-907,0	-8.945,0 ¹
Råderum sfa. refusion af ydelsesstøtte (2019-2022) ²	-	-505,0	-628,0	-743,0	-907,0	-2.783,0
Tilbagebetaling af grundkapital	-	0,0	0,0	-10,0	-20,0	-244,0
Administrative udgifter	-	14,5	14,7	2,7	2,7	45,0
Det offentlige i	-841,0	-816,5	-832,3	-955,3	-924,3	-9.144,0

alt						
Stat	-841,0	-829,5	-845,3	-952,3	-917,3	-9.081,0
Kommune	0,0	13,0	13,0	-3,0	-7,0	-63,0

Note: Et foranstillet "-" angiver mindreudgifter eller merindtægter.

1. Den statslige mindreudgift udgør 13.063 mio. kr. for hele perioden 2018-2045
2. Refusionen af ydelsesstøtte svarer ikke til råderummet, derfor er begge dele angivet i tabellen. De statslige indtægter fra Landsbyggefonden indgår som en kapitalindtægt i den nationalregnskabsmæssige opgørelse af den offentlige saldo. I opgørelsen af den strukturelle saldo udglattes indtægterne via et 7-års glidende gennemsnit i udgiftsloftårene (aktuelt frem til 2021).

Udover hvad der er nævnt ovenfor, kan der være administrative merudgifter i forbindelse med tilretning af det administrative it-system BOSSINF-Renovering. Sådanne udgifter afholdes inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets eksisterende ramme.

Landsbyggefondens merudgifter til refusion af statslig ydelsesstøtte, jf. tabel 1, vil isoleret set resultere i en forøgelse af det statslige udlån til dækning af Landsbyggefondens underskud.

Samtlige elementer i lovforslaget ventes at medføre, at tidspunktet, hvor Landsdispositionsfondens har tilbagebetalt sit statslån, udskydes fra 2029 til 2042. Hvor statslånet under fondens nuværende forpligtelser vil nå et maksimum på 6,8 mia. kr. i 2020, ventes lovforslaget at medføre, at statslånets maksimum stiger til 17,1 mia. kr. i 2028.

Via de huslejeændringer som lovforslaget vil medføre, blandt andet som følge af genhusning af økonomisk svage lejere i boliger med højere huslejer, kan der være afledte effekter på udgifterne til boligstøtte på Beskæftigelsesministeriets område. Størrelsen af eventuelle afledte udgifter til boligstøtte vil afhænge af genhusningsbehovets størrelse i forhold den enkelte kommuners bestand af almene boliger.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

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

Forslaget om fastsættelse af rammer for Landsbyggefondens støtte til renovering, nedrivning og infrastrukturinvesteringer i perioden 2018-2026 skønnes alt andet lige at medføre en samlet merinvestering på 17,6 mia. kr. 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 aktivitetsforøgelse i byggesektoren i bred forstand.

Forslaget om reduktion af andelen af familieboliger til 40 pct. i 16 særligt udsatte boligområder, svarende til omkring 11.000 boliger, der forudsættes at medføre en nogenlunde tilsvarende forøgelse af udbuddet af private boliger, må antages at resultere i en forøget omsætning hos virksomheder indenfor ejendomsadministration.

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.

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. *Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget indeholder visse initiativer, som medfører administrative konsekvenser for borgerne. De foreslåede regler om afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne f. eks. i forbindelse med adresseflytning. Derudover vil de ændrede kriterier for anvisning af almene boliger i udsatte områder, hvorefter visse kriminelle borgere og borgere på visse typer af overførselsindkomster ikke kan anvises til en sådan bolig, betyde, at de pågældende borgere skal sætte sig ind i ændrede ansøgningsregler og overveje alternative muligheder i forhold til at finde en bolig.

6. *Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget om forøgede renoveringsrammer må via de løsninger, der vælges, antages at medføre et lavere energiforbrug og et bedre indeklima (luftfugtighed, luftskifte, afgasning mv.). Dette understøttes af, at en række boligorganisationer og kommuner efterhånden har en bæredygtighedspolitik med fokus på bl.a. projekterne totaløkonomi og genanvendelse af byggematerialer. På den baggrund vurderes lovforslaget at medføre en vis reduktion af CO₂-udledning fra alment byggeri og en bedre sundhed for beboerne.

7. *Forholdet til EU-retten*

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af 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.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

8. *Hørte myndigheder og organisationer*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 2. marts 2018 til den 31. marts 2018 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

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, 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, Socialpædagogerne Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/ merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>Statslige mindreudgifter på omkring 900 mio. kr. årligt i 2018-2022 altovervejende som følge af forøget refusion af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Det giver et råderum på i størrelsesordenen 500-900 mio. kr. årligt.</p> <p>Kommunale mindreudgifter på 4 mio. kr. i 2021 og 8 mio. kr. i 2022 som følge af tilbagebetaling af grundkapital.</p>	<p>Statslige administrative merudgifter på 1,5 mio. kr. i 2019, 1,7 mio. kr. om året i perioden 2020-2026 og 0,2 mio. kr. i 2027-2028, jf. nedenfor.</p> <p>Kommunale administrative merudgifter på 13 mio. kr. om året i 2019 og 2020 samt 1,0 mio. kr. årlige i 2021 og 2022, jf. nedenfor.</p>
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	<p>Administrativ merbelastning i Udbetaling Danmark som følge af ekstraarbejde ved administration af støttet belåning.</p> <p>Administrativ merbelastning i staten som følge af ekstraarbejde ved implementering og overvågning af udvik-</p>

		lingsplaner samt evaluering. Administrativ merbelastning i kommunerne som følge omdannelse af særligt udsatte boligområder og krav om udviklingsplaner samt kontrol af, om boligsøgende er på integrationsydelse.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Isoleret set en vis aktivitetsforøgelse i byggesektoren og en forøget omsætning hos virksomheder indenfor ejendomsadministration.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne. Derudover vil ændrede kriterier for anvisning af almene boliger i udsatte områder, hvorefter visse kriminelle borgere og borgere på visse typer af overførselsindkomster ikke kan anvises til en sådan bolig, betyde, at de pågældende borgere skal sætte sig ind i ændrede ansøgningsregler og overveje alternative muligheder i forhold til at finde en bolig.
Miljømæssige konsekvenser	En vis reduktion af CO ₂ -udledning fra alment byggeri og en bedre sundhed for beboerne som følge af forøgede renoveringsrammer.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af 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. Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i	

	form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2. Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Afhændelse af almene boliger skal efter lovens § 27, stk. 2, tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra de tilfælde, hvor afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Ministeriet meddeler således godkendelse til afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger til en kommune eller en region, når boligerne fortsat skal anvendes som almene ældreboliger eller almene plejeboliger. Tilsvarende meddeler ministeriet som udgangspunkt godkendelse til afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, når boliger skal anvendes som friplejeboliger.

Det foreslås i § 27, stk. 2, at afhændelse, jf. stk. 1, af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, medmindre afhændelse sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller friplejeboliger, og afhændelsen sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation, til en selvejende almen institution, til en kommune, til en region eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Det betyder, at transport-, bygnings- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger til en kommune, en region eller en certificeret friplejeboligleverandør, når afhændelsen sker med henblik på fortsat at anvende boligerne som henholdsvis almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger eller friplejeboliger. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at boligerne fortsat vil blive anvendt som almene boliger. Der er således ikke tale om, at boligerne udgår af den almene boligsektor. Ministeren skal fremadrettet kun godkende afhændelser, når den afhændede boligmasse ikke læn-

gere skal være en del af den almene boligsektor. Afhændelse af friplejeboliger til friplejebolig-leverandører skal fremadrettet heller ikke længere godkendes af ministeren, idet boligerne efter afhændelsen fortsat anvendes som plejeboliger. Hermed effektiviseres og forenkles processen vedrørende afhændelse af almene ældreboliger og almene plejeboliger.

Ved ansøgning om afhændelse af en almen boligafdeling foretages en samlet vurdering af afdelingens forhold, hvor der bl.a. lægges vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommene, og om der er vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Det indgår endvidere i vurderingen, om afhændelsen i et udsat boligområde sker som led i gennemførelse af en helhedsplan, som forventes at kunne bidrage til en positiv udvikling af området. Endelig indgår det i vurderingen, om der er særlige tilfælde, hvor omstændighederne taler for en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse. Denne type tilladelser til afhændelse gives som udgangspunkt kun i ganske ekstraordinære sager.

Det foreslås i § 27, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger efter § 27, stk. 2, når et af de fire angivne forhold foreligger. Der er således tale om, at de hensyn, som skal tillægges vægt ved vurderingen af, om en almen boligorganisation kan afhændes, indføres i almenboligloven.

Det følger af den foreslåede § 27, stk. 3, nr. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger, efter det foreslåede stk. 2, når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen. Byggetekniske problemer ved ejendommene dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, hvilket gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Der vil ofte være tale om konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC eller lignende, og hvor fagpersoner vurderer, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Det følger endvidere af den foreslåede § 27, stk. 3, nr. 2, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger, efter det foreslåede stk. 2, når der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. Med væsentlige udlejningsvanskeligheder sigtes til, at der skal være tale om ganske betydelige vanskeligheder med at udleje boliger i det pågældende område. Udlejningsvanskeligheder kan vedrøre hele afdelingen eller dele heraf, og der skal være tale om langvarige udlejningsproblemer, som ikke kan forventes overvundet inden for den nærmeste fremtid. Vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder kan lede til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligehold af ejendommene og dårligt image for området til følge. Ved store økonomiske vanskeligheder forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og komme beboerne til skade. Først når alle andre muligheder, som f. eks. øget markedsføring og indsatser for at forbedre boligområdet image, er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en boligorganisation overveje at afhænde boligerne.

Det følger af den foreslåede § 27, stk. 3, nr. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger, efter det foreslåede stk. 2, når der er væsentlige bo-

ligsociale udfordringer, herunder omfattende kriminalitet og stor andel af beboere med sociale og økonomiske problemer, i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. Udsatte boligområder er ofte præget af sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersammensætning. Afhændelse af almene ejendomme er et af de initiativer, som en boligorganisation kan anvende for at vende en udvikling. Det er en forudsætning for godkendelse af afhændelse, at afhændelsen indgår i et samspil med andre relevante initiativer og tager hensyn til disse. Når der med det foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger indføres mulighed for at opsigte lejere ved helt eller delvist salg af ejendommen, samtidig med, at det foreslås, at kommunalbestyrelsen senest i forbindelse med godkendelse af afhændelse skal fastsætte kriterier for privat udlejning af boliger beliggende på ejendommen, jf. det foreslåede § 27 c, vil en godkendelse af afhændelsen således forudsætte, at boligorganisationen bl.a. har besluttet at opsigte de lejere, som ikke opfylder de af kommunalbestyrelsen fastsatte udlejningskriterier.

Med lovforslagets § 1, nr. 22, vedrørende § 61 a, stk. 1, er udsatte boligområder afgrænset til boligområder med mindst 1.000 beboere og som opfylder mindst to ud af de fem kriterier, der er opregnet i den foreslåede bestemmelse. De fem kriterier vedrører andelen af beboere med ikkevestlig baggrund, andelen af beboere uden beskæftigelse, antallet af beboere dømt for kriminalitet, andelen af beboere uden uddannelse og andelen af beboere med lav indkomst. Kriterierne afgrænser boligområder, som er i risiko for at kunne udvikle sig til ghettoområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, med parallelsamfundsproblemer til følge. Den foreslåede § 27, stk. 3, nr. 3, kan anvendes i sådanne områder.

I § 27, stk. 3, nr. 4, foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende ansøgninger om afhændelse af almene boliger efter det foreslåede stk. 2, når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde.

Betingelsen for, at en almen boligafdeling eller dele af en almen boligafdeling kan afhændes, er, at afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, at afhændelse sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan eller byplanvedtægt og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer. Afhændelse af byudviklingsmæssige årsager kan således ikke finde sted, hvis formålet kan realiseres på en mindre indgribende måde.

Afhændelse skal ske som led i virkeliggørelse af en detaljeret og konkret planlægning i en lokalplan eller byplanvedtægt, og virkeliggørelse af byudviklingsplanerne skal være nært forestående. Kravet betyder bl.a., at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist. Der kan, f. eks. være tale om transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse til at nedrive eller afhænde en almen boligafdeling eller dele heraf.

Det er ikke en betingelse, at det er kommunen eller en anden offentlig myndighed, der realiserer formålet. Der kan foretages afhændelse af en boligafdeling eller dele af en boligafdeling til tredjemand, hvormed tredjemand kan være en developer, entreprenør m.v. Udgangspunktet ved afhændelse af en ejendom til byudviklingsformål er, at prisen fastsættes på baggrund af en vurdering af ejendommen, hvor der tages hensyn til ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet, jf. den gældende almenboliglovs § 27, stk. 3. Prisen skal være et udtryk for ejendommens markedsværdi. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien af ejendommen i handel og vandel.

Det vil kunne forekomme, at belåningen af en ejendom overstiger værdien i handel. Da der er tale om afhændelse af boliger i økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger, som vil kunne fortsætte med at fungere som almene boliger, skal prisen mindst kunne dække indfrielse af lån i ejendommen og alle øvrige omkostninger ved afhændelsen. Det skal således ikke være muligt at godkende afhændelse til byudviklingsformål, som giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Til nr. 2-7

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af forslaget om at nyaffatte stk. 2, og indsætte et nyt stk. 3, i almenboliglovens § 27, jf. lovforslagets § 1, nr. 1. Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 8

Det foreslås, at der indsættes en ny § 27 b og 27 c i almenboligloven.

Det foreslås i § 27 b at kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 kan træffe beslutning om at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

Hermed tilvejebringes en hjemmel for kommunen til at undlade at opkræve betaling for ophævelse af klausulen, idet almenboligloven ikke i dag indeholder en sådan hjemmel.

Kommunalbestyrelsens beslutning skal træffes i forbindelse med godkendelse af afhændelse af den ejendom, hvorpå der er tinglyst tillægskøbesumklausul.

Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning, at der bliver opført private boliger på den frasolgte del af grundarealet, herunder etableret private tagboliger ovenpå de eksisterende almene boliger eller nedrevet almene boliger med henblik på opførelse af private boliger eller erhvervsejendomme, f.eks. butikker og kontorer.

For så vidt angår afgrænsningen af de ejendomme, der er omfattet af bestemmelsen, er det afgørende, at ejendommen, som omfattes af beslutningen, på tidspunktet for indgivelse af ansøgningen optræder på listen over udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal behandle almene boligorganisationers ansøgninger om ophævelse af klausulen i henhold til de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder ligebehandlingsgrundsætningen.

Det foreslås i § 27 c, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af en almen boligorganisations ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere.

Det vil således være obligatorisk for kommunalbestyrelsen at fastsætte udlejningskriterier. Typisk vil kriterierne være af beskæftigelses- og uddannelsesmæssige karakter og svare til kriterier for fleksibel udlejning. Det er dog kommunalbestyrelsens vurdering af forholdene i det

konkrete boligområde, som er afgørende for, hvilke udlejningskriterier kommunalbestyrelsen ønsker at fastsætte.

Kommunalbestyrelsens beslutning skal træffes i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom beliggende i udsatte boligområder, som er på listen over udsatte boligområder gældende på tidspunktet for beslutningen. Hvis et boligområde efterfølgende ikke længere er på listen over udsatte boligområder, vil de berørte ejendomme fortsat være omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning.

Kriterierne skal gælde for alle solgte ejendomme i boligområdet. Hvis et boligområde består af flere afdelinger beliggende på flere matrikelnumre, vil kriterierne skulle omfatte alle disse matrikelnumre. Kriterierne vil ikke blot gælde for de bygninger, der umiddelbart tages i brug til privat udlejning, men også for bygninger, der nyopføres på grunden med henblik på anvendelse som private udlejningsboliger, herunder ejerboliger, der benyttes til udlejning.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det, at kriterierne skal fastsættes senest i forbindelse med godkendelse af afhændelse af ejendommen. Bestemmelsen overlader det i øvrigt til kommunalbestyrelsen at beslutte, på hvilket tidspunkt kriterierne skal fastsættes. Det vil være nærliggende, at kommunalbestyrelsen træffer beslutningen i forbindelse med udarbejdelse af en udviklingsplan for boligområdet.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås det, at de fastsatte udlejningskriterier skal gælde i 10 år fra overtagelsesdatoen for de enkelte ejendomme. Kriterierne vil således ikke kunne fastsættes for en kortere eller længere gyldighedsperiode.

Det foreslås i *stk. 2*, at de fastsatte udlejningskriterier efter *stk. 1*, skal tinglyses på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Herved sikres det, at kriterierne kan gøres gældende over for alle senere ejere af ejendommen.

Det foreslås i *stk. 3*, at kommunalbestyrelsen skal pålægge udlejere at ophæve lejeaftalen, hvis et lejemål udlejes i strid med kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen vil i den forbindelse ikke have en særlig genhusningspligt over for lejeren, udover det der følger af servicelovens § 80 om anvisning af midlertidigt husly til husvilde.

Den foreslåede bestemmelse forventes at sikre, at en ændret beboersammensætning fastholdes i en nærmere afgrænset periode. Hermed støttes en stabil og varig genopretning af et udsat boligområde, som bl.a. skal gennemføres ved brug af de udviklings- eller afviklingsplaner, der foreslås i de nye §§ 168 a og 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 41, eller ved brug af helhedsplaner.

Til nr. 9

Det fremgår af almenboliglovens § 28, *stk. 2, 2. pkt.*, at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

En ansøgning om nedrivning skal efter ministeriets faste praksis indeholde dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrel-

sen, at Landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den nødvendige løsning på de problemer i afdelingen, som er udgangspunktet for ansøgningen, samt at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ved ansøgning om nedrivning af en almen boligafdeling foretages en samlet vurdering af afdelingens forhold, hvor der bl.a. lægges vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommene, og om der er vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Det indgår endvidere i vurderingen, om nedrivningen i et udsat boligområde sker som led i en helhedsplan, som forventes at kunne bidrage til en positiv udvikling af området. Endelige indgår det i vurderingen, om der er særlige tilfælde, hvor omstændighederne taler for en nedrivning, og hvor nedrivning vurderes at være i samfundets generelle interesse. Denne type tilladelser til nedrivning gives som udgangspunkt kun i ganske ekstraordinære sager.

Det foreslås i § 28, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene ejendomme, når et af de tre angivne forhold foreligger. Der er således tale om, at de hensyn, som skal tillægges vægt ved vurderingen af, om en almen boligorganisation kan nedrives, indføres i almenboligloven.

Det foreslås i § 28, stk. 3, nr. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger efter § 28, stk. 2, 2. pkt., når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommene. Byggetekniske problemer ved ejendommene dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, som gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Der vil ofte være tale om konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC, radon eller lignende, og hvor fagpersoner vurderer, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Det foreslås endvidere i § 28, stk. 3, nr. 2, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger efter § 28, stk. 2, 2. pkt., når der er dokumenterede vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder. Vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder kan lede til store økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligehold af ejendommene og dårligt image for området til følge. Udlejningsvanskeligheder kan vedrøre hele afdelingen eller dele heraf, og der skal være tale om langvarige udlejningsproblemer, som ikke kan forventes overkommet inden for den nærmeste fremtid. Først når alle andre muligheder, som f. eks. øget markedsføring, indsatser for at forbedre boligområdets image, er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en boligorganisation overveje at nedrive boligerne. Ved store økonomiske vanskeligheder forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og vil komme beboerne til skade. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Endelig foreslås det i § 28, stk. 3, nr. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger efter § 28, stk. 2, 2. pkt., når der er tale om væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde. Udsatte boligområder er ofte præget af sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersam-

mensætning. Nedrivning af almene ejendomme er et af de initiativer, som en boligorganisation kan anvende for at vende en udvikling. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Med lovforslagets § 1, nr. 23, er udsatte boligområder afgrænset til boligområder med mindst 1.000 beboere, som opfylder mindst to ud af fem kriterier. De fem kriterier vedrører andelen af beboere med ikkevestlige baggrund, andelen af beboere uden beskæftigelse, antallet af beboere dømt for kriminalitet, andel beboere uden uddannelse og andelen af beboere med lav indkomst, jf. den gældende § 61 a. Kriterierne afgrænser boligområder, som er i risiko for at udvikle sig til ghettoområder med parallelsamfundsproblemer.

Til nr. 10

Der er tale om konsekvensrettelse, som følge af forslaget om at indsætte et nyt stk. 3 i almenboliglovens § 28, jf. dette lovforslags § 1, nr. 9. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget en lovteknisk konsekvensændring.

Til nr. 11

I henhold til § 28, stk. 3, i almenboligloven indberetter kommunalbestyrelsen afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån eller, hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Udbetaling Danmark.

Efter § 28, stk. 4, i almenboligloven afgør Udbetaling Danmark, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående samt, hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Det følger af § 104, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 70 af 31. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), at ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, og at overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

Efter § 21 i Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden overføres ved hel eller delvis afståelse af en almen ejendom overskydende beløb til dispositionsfonden, jf. driftsbekendtgørelsens § 99. Efter § 21, stk. 2, i Landsbyggefondens regulativ opgør Landsbyggefonden, hvilken forholdsmæssig andel af det overskydende beløb, der skal indbetales til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

I henhold til § 28, stk. 5, 2. pkt., i almenboligloven, kan transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal anvendes som ekstraordinært afdrag, efter stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.

Det foreslås i § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver til stk. 6, 2. pkt., at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte boligområder, jf. § 91 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, der bliver til stk. 5, men overføres til dispositionsfonden.

Boligorganisationen kan efter de gældende regler i driftsbekendtgørelsen bl.a. anvende midler i dispositionsfonden til fysisk, økonomisk og social opretning af nødlidende boligafdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 3, til etablering af nye boligafdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 4, og i forsvarligt omfang til udlån til boligorganisationens afdelinger, jf. driftsbekendtgørelsen § 44, stk. 1. Etablering af afdelinger skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år, og udlån til finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder skal afdrages over højst 30 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 7. Disse bestemmelser vil uændret blive videreført. Det er dog hensigten at revidere bekendtgørelsen og give boligorganisationen mulighed for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i organisationens boligafdelinger.

Det vil således ikke længere være et krav, at et nettoprovenu anvendes til gennemførelse af en helhedsplan for det boligområde, hvor afdelingen er beliggende. Med forslaget og den deraf følgende ændring af driftsbekendtgørelsen vil der blive givet mulighed for, at en boligorganisation kan beslutte at overføre midlerne til dispositionsfonden og anvende dem til initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger.

Som konsekvens af forslaget ændres endvidere § 21 i Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden, således at overskydende beløb (nettoprovenu) ikke indbetales til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden i de tilfælde, hvor transport, bygnings- og boligministeren har godkendt, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme, som er beliggende i udsatte boligområder, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, der bliver stk. 5, men overføres til dispositionsfonden til brug i boligorganisationens afdelinger.

Til nr. 12

Konsekvensrettelse i § 30, stk. 4, 3. pkt., som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 1.

Med lovforslaget foreslås i § 27 indsat et nyt stykke 3, som betyder, at de gældende stk. 3-10 herefter bliver til stk. 4-11.

Til nr. 13

Konsekvensrettelse i § 31, stk. 1, som følge af ændringsforslagets § 1, nr. 9. Med lovforslaget foreslås i § 28 indsat et nyt stykke 3, som betyder, at de gældende stk. 3-5 herefter bliver til stk. 4-6.

Til nr. 14 og 15

Den foreslåede ændring i § 37, stk. 4, nr. 3 og 4, er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 16, hvorved der indsættes et nyt nr. 5 i almenboliglovens § 37, stk. 4.

Til nr. 16

Beslutning om gennemførelse af arbejder og aktiviteter i en almen boligafdeling træffes af afdelingsmødet, hvortil alle afdelingens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret. Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelsen, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

I visse tilfælde kan arbejder og aktiviteter dog iværksættes uden afdelingsmødets godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4, og § 41.

Således kan organisationsbestyrelsen uden afdelingsmødets godkendelse iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v., når kommunalbestyrelsen har givet boligorganisationen påbud om gennemførelse af de pågældende arbejder, jf. almenboliglovens § 41.

Der er desuden efter lovens § 37, stk. 4, mulighed for, at boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde kan træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen, selv om afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning.

Øverste myndighed er enten et repræsentantskab bestående af afdelingsvalgte repræsentanter og boligorganisationens bestyrelse eller en generalforsamling, hvortil alle boligorganisationens medlemmer har adgang. Det er dog kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har stemmeret på generalforsamlingen. Boligorganisationens lejere har i begge tilfælde flertallet af stemmer i øverste myndighed.

Det er en betingelse for boligorganisationens øverste myndigheds adgang til at gennemføre arbejder, der ikke er godkendt af afdelingen, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende, jf. almenboliglovens § 37, stk. 5. Det er desuden en forudsætning, at afdelingens godkendelse forgæves er søgt opnået, evt. til et tilrettet projekt, jf. § 37, stk. 4.

§ 37, stk. 4, har til formål at sikre, at beslutninger af denne karakter træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet også i tilfælde, hvor en afdelings nuværende beboere ikke ønsker arbejder gennemført med deraf følgende gener under arbejdernes udførelse og efterfølgende lejeforhøvelser.

Med den foreslåede tilføjelse af § 37, stk. 4, nr. 5, udvides boligorganisationens øverste myndigheds mulighed for at iværksætte arbejder eller aktiviteter uden afdelingens godkendelse, idet der vil blive mulighed for at igangsætte indsatser mod parallelsamfund. Såvel indsatser, der har til formål at forebygge dannelsen af parallelsamfund, som indsatser, der har til formål at løse problemer i allerede bestående parallelsamfund, vil være omfattede af den nye bestemmelse.

Det vil være en betingelse for øverste myndigheds kompetence til at iværksætte indsatser imod parallelsamfund, at de pågældende indsatser er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende, jf. almenboliglovens § 37, stk. 5. Det vil desuden, som for de gældende regler i § 37, stk. 4, være en forudsætning, at afdelingens godkendelse forgæves er søgt opnået, evt. til et tilrettet projekt. Betingelserne for brug af reglen vil således være de samme, som allerede er gældende for de arbejder, der kan iværksættes efter den nuværende § 37, stk. 4. Også indberetning til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, jf. § 37, stk. 6, vil skulle ske på samme måde som ved anvendelse af de allerede gældende muligheder for at iværksætte arbejder efter § 37, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen er som tilsynsmyndighed forpligtet til at føre tilsyn med, at boligorganisationen tager de skridt, der er nødvendige for at sikre, at boligafdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165. Herunder skal kommunalbestyrel-

sen sikre, at reglerne i almenboliglovens § 37, stk. 4, anvendes efter deres hensigt. Sker dette ikke, kan kommunalbestyrelsen tage de skridt, den anser for nødvendige i henhold til sine tilsynsbeføjelser, jf. § 165. Sådanne skridt kan om nødvendigt bestå i udstedelse af påbud eller udpegning af en midlertidig forretningsfører, der overtager boligorganisationens administration. Om nødvendigt kan kommunalbestyrelsen også udpege en midlertidig forretningsfører, der skal varetage funktioner, der ellers varetages af boligorganisationens beboerdemokratiske organer.

Til nr. 17

Det foreslås, at der indsættes en ny § 51 c i almenboligloven om forbud mod udlejning af boliger i boligafdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, til personer, der modtager integrationsydelse. Formålet med bestemmelsen er at nedbringe tilgangen af personer på offentlig forsørgelse og uden tilknytning til arbejdsmarkedet til de særligt udsatte ghettoområder.

I *stk. 1* foreslås, at en almen boligorganisation skal afvise boligsøgende på ventelisten til en bolig i en almen boligafdeling, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, når den pågældende eller dennes ægtefælle modtager integrationsydelse. Med forslaget vil det ikke være afgørende for pligten til at afvise den boligsøgende, hvor længe denne og dennes ægtefælle har modtaget integrationsydelse, men om de pågældende aktuelt modtager denne ydelse. Afvisning skal dog ikke ske, hvis den boligsøgende allerede har en bolig i afdelingen.

Afvisning af en boligsøgende på ventelisten vil medføre, at den boligsøgende, der står derefter på ventelisten, får tilbudt boligen, medmindre denne også skal afvises efter den foreslåede bestemmelse. Findes der ingen opnoterede på ventelisten, der ikke modtager integrationsydelse, vil dette indebære, at den pågældende bolig kommer til at stå tom, indtil det bliver muligt at udleje den. Dette kan f.eks. ske ved kommunal anvisning eller ved annoncering.

I *stk. 2* foreslås det, at personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende, sidestilles med ægtefæller. Dette svarer til afgrænsningen i den gældende § 51 b, stk. 1, 4. pkt., vedrørende afvisning efter kommunal beslutning.

I *stk. 3* foreslås det, at kommunalbestyrelsen inden udlejning til en boligsøgende påser, at denne ikke modtager integrationsydelse, og at kommunalbestyrelsen meddeler dette til boligorganisationen. I praksis vil dette indebære, at boligorganisationen må underrette kommunen om en påtænkt udlejning, hvorefter kommunen skal kontrollere, om den boligsøgende modtager integrationsydelse. Dette vil i sagens natur skulle ske hurtigt for at undgå, at lejemål står tomme i længere tid end nødvendigt.

Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at træffe afgørelse om at dispensere fra udlejningsforbuddet i særlige tilfælde, hvor dette vil ramme uforholdsmæssigt hårdt.

§ 51 c vil blive omfattet af bemyndigelsen i § 64, stk. 1, der giver ministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler bl.a. om de forhold, der nævnes i §§ 51-54. Bemyndigelsen forventes anvendt til at fastsætte regler om mulighed for dispensation fra udlejningsforbuddet.

Til nr. 18

I henhold til § 59, stk. 6, i almenboligloven må ledige boliger beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenlovens § 59, stk. 1-5, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden er dømt for et strafbart forhold, har fået opsagt eller ophævet sit lejemål, eller ikke er statsborger i et EU-land eller omfattet af aftale om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz

Det foreslås at ændre § 59, stk. 6, om områdeafgrænsning fra ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, til udsatte boligområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 23, hvorved mulighederne for at anvende reglerne i § 59, stk. 6, udvides til flere boligområder.

Formålet med at ændre ghettoområderne til udsatte område er at udvide brugen af anvisningsredskabet til boligområder, som er i farezone for at udvikle sig til egentlige ghettoområder.

Til nr. 19 og 20

Der er tale om konsekvensrettelser, som følge af forslaget om at indsætte tre nye numre i almenboliglovens § 59, stk. 6, jf. dette lovforslags § 1, nr. 21. Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 21

I henhold til § 59, stk. 6, i almenboligloven må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service, 2) er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service, 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden eller 4) ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution.

Ved ghettoområde forstås i henhold til almenloven § 61 a, stk. 1, fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct., og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst

for samme gruppe i regionen. Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4, forstås ved områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor 1) der bor mindst 1.000 beboere i afdelingerne tilsammen og 2) mindst 40 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet, eller fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor 1) der bor mindst 5.000 beboere i afdelingerne tilsammen og 2) mindst 30 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet. Transport-, bygnings- og boligministeren beregner og offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 3 og 4, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 5.

Det foreslås at skærpe kravene til den kommunale anvisning af ledige almene boliger i udsatte boligområder. Udover de gældende krav, jf. § 59, stk. 6, foreslås tre supplerende betingelser for anvisning af ledige boliger til boligsøgende i visse boligområder.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 5, at ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lovforslagets § 1, nr. 23 vedrørende § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i de seneste 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Det er de samme typer af overførselsindkomster, som indgår i reglerne om kombineret udlejning. Formålet er fortsat at forhindre, at flere ressourcetsvage personer flytter ind i de udsatte boligområder, og samtidig skal ressourcestærke personer gives fortrinsret til boligerne i disse områder.

Beregningen af 6-måneders perioden sker individuelt for både den boligsøgende og dennes ægtefælle eller samlever. 6-måneders-perioden beregnes fra første hele kalendermånede, hvorfra personen er berettiget til at modtage kontanthjælp m.v. Efter disse regler kan en kommune beslutte, at en boligorganisation ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager eller har modtaget en af de nævnte overførselsindkomster.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 6, at ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lovforslagets § 1, nr. 23 vedrørende § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 7, at ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lovforslagets § 1, nr. 23 vedrørende § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i de seneste 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.

Til sammen vil der blive flere boligsøgende personer, som kommunen ikke vil kunne anvise en ledig bolig beliggende i et udsat boligområde. Disse boligsøgende skal i stedet anvises bolig i andre boligområder, som ikke falder ind under afgrænsningen for udsatte boligområder.

Formålet med forslagene til § 59, stk. 6, nr. 5-7, er at sikre at kommunerne anvender de tilgængelige redskaber for at forhindre en ensidig beboersammensætning i udsatte boligområder. Særligt i byer med pres på boligmarkedet kan forslaget vise sig effektiv. I kommuner hvor der ikke er venteliste til almene boliger, vil de boligsøgende imidlertid kunne få en ledig bolig via boligorganisationernes almindelige venteliste. Der vil kunne opstå udfordringer med at fremskaffe tilstrækkeligt med boliger, idet forslaget vil medføre flere boligsøgende, der ikke kan anvises bolig i et ghettoområde eller område med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet. Der vil således være flere boligsøgende end i dag, som skal anvises boliger i almene boligområder, der ikke falder ind under kriterierne for et udsat boligområde og områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet.

De skærpede krav til kommunal anvisning af ledige almene boliger foreslås således anvendt, når kommunen anviser ledige almene boliger i udsatte boligområder, jf. lovforslagets § 1. nr. 23, vedrørende almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

Til nr. 22

Det følger af almenboliglovens § 60, stk. 4, at for almene familieboliger, der er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, og som hverken er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59, stk. 1 og 2, eller § 63 om udslusningsboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger i området skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen (fleksibel udlejning). Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Har området ikke på dette tidspunkt status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.

Det foreslås i § 60, stk. 4, at almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal anvises efter særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet, og kriterierne offentliggøres af kommunalbestyrelsen. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat, og bortfalder, når et boligområde ikke længere opfylder kriterierne for obligatorisk anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning af ledige almene boliger.

Det foreslås således som noget nyt at gøre det obligatorisk for boligorganisationerne at anvende reglerne om fleksibel anvisning ved anvisning af ledige boliger i udsatte boligområder. I boligområder, der ikke falder ind under udsatte boligområder, vil de gældende regler om fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1, uændret finde anvendelse efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

I henhold til den foreslåede § 60, stk. 4, skal boligorganisationerne i de udpegede områder anviser ledige boliger til boligsøgende, der opfylder særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Formålet er at stille flere redskaber til rådighed for kommunerne og boligorganisationerne for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning i udsatte boligområder.

Kommunen skal beslutte den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier vedrørende beskæftigelse eller uddannelse. Det kan således fastsættes beskæftigelses- og uddannelseskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov i et område, og kriterierne kan således variere fra kommune til kommune, ligesom de kan variere inden for en kommune. Kommunen bør drøfte med boligorganisationen om udformningen af kriterierne er administrerbar for boligorganisationen.

Opfylder ingen personer på ventelisten de aftalte anvisningskriterier, vil der ske udlejning af ledige boliger efter den almindelige venteliste, hvor boligsøgende med længst anciennitet får anvist den ledige bolig.

Til nr. 23

Efter den gældende § 61 a, stk. 1, i almenboligloven forstås ved et ghettoområde fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct. og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Det foreslås med en ændring af § 61, a, stk. 1, at ghettoområder bliver en delmængde af de udsatte områder

Visse ghettoområder har gennem flere år oplevet massive parallelsamfundsproblemer, uden at det er lykkedes afgørende at vende udviklingen. Derfor foreslås særlige initiativer i regeringens parallelsamfundsudspil målrettet boligområder, som i de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde. Der er aktuelt tale om 16 boligområder, og det er vurderingen, at der er behov for en håndfast og markant indsats for at vende udviklingen her.

Der er således behov for at kunne afgrænse boligområder præget af parallelsamfundsproblemer for at kunne målrette særlige indsatser mod sådanne boligområder. Det foreslås at definere ghettoområderne, som en delmængde af de udsatte boligområder, og derfor er det nødvendigt først at afgrænse de udsatte boligområder og dernæst at tilpasse afgrænsningen ghettoområderne.

For at definere ghettoområderne er det nødvendigt først at afgrænse de udsatte boligområder, hvilket er baggrunden for forslaget til ændringen af § 61 a, stk. 1. Herefter forstås der ved et udsat boligområde boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive ud-

dannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Til nr. 24

I den gældende § 61 a, stk. 1, nr. 1-5, opregnes 5 kriterier for, at et boligområde anses for et ghettoområde. Med lovforslaget bliver ghettoområder fremadrettet en delmængde af udsatte boligområder. Det betyder, at de gældende fem ghettokriterier fremadrettet bliver kriterierne for at anse et boligområde for et udsat boligområde. De nye ghettokriterier følger af lovforslaget af § 61 a, stk. 2, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 25.

Efter § 61 a, stk. 1, nr. 4, skal andelen af beboere, der alene har en grundskoleuddannelse, overstige 50 pct., for at kriteriet anses for opfyldt i forhold til at anse et boligområde som et ghettoområde.

Med forslaget ændres uddannelseskriteriet i § 61 a, stk. 1, nr. 4, således at andelen af beboerne i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, skal overstige 60 pct. for at kriteriet anses for opfyldt i forhold til at anse et boligområde som et udsat boligområde.

Ændrede opgørelsesmetoder for data fra Danmarks Statistik er baggrunden for forslaget. Hovedparten af data vedrørende uddannelseskriteriet er enten skønnede eller selvrapporterede oplysninger, hvilket betyder, at de ikke egner sig til persondata i sammensatte datasæt som ghetto-listen, der tager udgangspunkt i data om de konkrete beboere i området. Derfor lægges der op til at rense uddannelsesdata for alle selvrapporterede og imputerede (skønnede) data, så kriteriet kun anerkender uddannelser, som er taget eller godkendt i Danmark, og som derfor kan bruges med henblik på at få et arbejde i det danske samfund. Samtidig ændres kriterieværdien fra 50 pct. til 60 pct., idet uddannelseskriteriet bliver mere snævert med de rensede data.

Kriterierne vedrørende henholdsvis andelen af beboere af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, andelen af beboere i alderen 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, antallet af beboere dømt for overtrædelse efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, og den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-65 år, jf. § 61 a, stk. 1, nr. 1-3 og 5, vil ikke med forslaget blive ændret, bortset fra at de fremadrettet udgør kriterier for udsatte boligområder – og ikke som i dag for ghettoområder.

Til nr. 25

Efter gældende regler i § 61 a, stk. 1, i almenboligloven forstås ved et ghettoområde fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct. og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 61 a, stk. 2, hvorefter der ved et ghettoområde forstås et udsat boligområde, jf. stk. 1, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 60 pct. Ved et ghettoområde forstås endvidere et udsat boligområde, jf. stk. 1, hvor mindst to af følgende tre kriterier er opfyldt: andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år og antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.

Med forslaget bliver ghettoområderne en delmængde af de udsatte områder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, med en særlig høj koncentration af beboere med ikkevestlig oprindelse, eller hvor området er præget af et højt antal dømte beboere eller beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet.

Kriterierne beskriver de centrale udfordringer i et ghettoområde. Et væsentligt indsatsområde er integrationen af de mange indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande. Dertil kommer, at mange af de udsatte boligområder er præget af megen kriminalitet, hvilket medfører utryghed for beboerne og gør det vanskeligt at tiltrække ressourcestærke tilflyttere. Som mål for kriminaliteten anvendes antallet af beboere, der er dømt for overtrædelse efter straffeloven, våbenloven m.v. Endelig er øget beskæftigelse et andet væsentligt mål for indsatsen i de udsatte boligområder, og derfor indgår andelen af de 18-64 årige beboere, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse i ghettodefinitionen.

Med forslaget om den nye opgørelsesmetode vil der være 25 ghettoområder i forhold til de 22 områder på ghettolisten fra 1. december 2017, hvoraf 3 er nye ghettoområder. Ingen boligområder udgår.

Efter gældende regler beregnes kriterierne efter § 61 a, stk. 1, ud fra beboerne i de almene boligafdelinger, som hører til et ghettoområde.

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 61 a, stk. 3, hvorefter grundlaget for opgørelsen af kriterierne ændres, således at de beregnes på grundlag af beboere, som bor på fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og som havde mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Med denne afgrænsning udtages de samme boligområder, som efter gældende regler indgår i opgørelsen af ghettolisten. Ved at tage udgangspunkt i 2010 opnås, at ikke-almene boligformer, som er etableret i perioden 2010 til 2018, medtages i opgørelsen.

Til nr. 26

Der er tale om konsekvensrettelse, som følge af forslaget om at indsætte to nye stykker i almenboliglovens § 61 a, jf. dette lovforslags § 1, nr. 25. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget en lovteknisk konsekvensændring.

Til nr. 27

Forslagets § 1, nr. 27, medfører, at spørgsmålet om, hvorvidt det er berettiget for en boligorganisation at videregive oplysninger om, at boligorganisationen har ophævet et lejemål beliggende i en bestemt afdeling efter den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger til en anden boligorganisation mv. i samme boligområde, skal bedømmes efter § 63 e – og ikke efter de generelle regler, der følger af bl.a. databeskyttelsesforordningen – når videregivelsen sker, fordi det er nødvendigt for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Boligorganisationerne mv. får med den foreslåede ændring alene mulighed for at videregive oplysninger til andre boligorganisationer mv., der har almene boliger i samme boligområde, som det i dag er tilfældet i medfør af bestemmelsen.

Det er – i lighed med i dag – en betingelse for at kunne behandle modtagne oplysninger, at den modtagende boligorganisation mv. har vurderet, at det af hensyn til den tryghedsskabende indsats i boligområdet er nødvendigt at kende til de pågældende oplysninger i tilfælde af, at boligorganisationen modtager en ansøgning fra den pågældende lejer eller medlemmer af lejers husstand. De modtagne oplysninger skal således være relevante for behandlingen af eventuelle fremtidige ansøgninger fra den pågældende lejer eller medlemmer af lejers husstand.

Det vil ligesom i dag være op til den enkelte boligorganisation mv. at vurdere, om der på baggrund af eventuelle indsamlede oplysninger om en boligsøgende er grundlag for at afvise den pågældende. Det kan i den forbindelse være nødvendigt, at boligorganisationen mv. indsamler yderligere oplysninger om ophævelsen hos den boligsøgende. En sådan indsamling vil skulle ske under iagttagelse af databeskyttelsesretlige regler og kan således efter omstændighederne kræve, at den pågældende giver udtrykkeligt samtykke hertil.

Forslaget ændrer i øvrigt ikke på, at det fortsat overlades til boligorganisationerne mv. selv at afgøre, hvordan de vil administrere ordningen, og der indføres ikke pligt til at videregive de omhandlede oplysninger.

Til nr. 28

Landsbyggefonden kan med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 1, af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Af investeringsrammerne skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Ligeledes kan der inden for den samlede investeringsramme anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i perioden 2015-2020, som ikke vil kunne opnå støtte efter 1. pkt.

Med den foreslåede nyaffattelse af § 91, stk. 1, 1.-4. pkt., fastsættes Landsbyggefondens investeringsramme for en ny forlænget periode fra 2019-2026, inden for hvilken fonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Det foreslås at fremrykke midler på henholdsvis 200 mio. kr. og 300 mio. kr. i 2019 og i 2020, så investeringsrammen for 2019 samlet er på 2.576 mio. kr. og på 2.676 mio. kr. i 2020, 2.340 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 2.345 mio. kr. årligt i 2025 og 2026.

Af midlerne prioriteres årligt 1.000 mio. kr. i årene 2021-2026 til udsatte boligområder med førsteprioritet til ghettoområderne, jf. lovforslagets § 1, nr. 22-24, vedrørende § 61 a, stk. 1 og 2. De nævnte beløb reguleres én gang årligt med nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

Til nr. 29

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, og inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. i årene 2015-2018 give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Det fremgår af § 91 a, stk. 3, at det er en forudsætning for tilskud, at indsatsen indgår i en helhedsplan med en tilknyttet finansieringsplan, der er udarbejdet af en boligorganisation og godkendt af kommunalbestyrelsen.

Den boligsociale indsats udgør en hjørnesten i indsatsen i de udsatte boligområder. Der er gennem årene sket en styrkelse af den boligsociale indsats i ghettoområder og udsatte boligområder med øgede krav til dokumentation, effektskabelse og koordinering af den områdebaserede indsats. Ligeledes er der i de boligsociale indsatser kommet et øget fokus på at fremme trygheden i nævnte områder og med en prioritet på indsatsområder, der øger tryghed og trivsel, der bryder den negative sociale arv gennem især beskæftigelses- og uddannelsesmæssige tiltag samt indsatser, der skal sikre en entydig ledelse.

Den boligsociale indsats fastlægges i en helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 3. Helhedsplanen udarbejdes med henblik på at opnå en helhedsorienteret løsning af boligafdelingens problemer. Helhedsplanen skal indeholde en beskrivelse af formålet med indsatsen, herunder af de problemer indsatsen skal løse for boligområdet og dets beboere, boligområdet og de målgrupper i området, som indsatsen skal skabe forandringer for, herunder en karakteristik af området og dets beboere.

Der skal i helhedsplanen redegøres for mål og, hvordan resultaterne opnås, herunder hvilke aktiviteter der skal igangsættes for at opnå de opstillede mål for igangsatte sociale tiltag. Ligeledes skal planen indeholde tiltag der fremmer trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge, beskæftigelses- og erhvervsmuligheder og kultur- og fritidstilbud, økonomisk opretningsamt løbende tilskud til nedsættelse af huslejen og fysisk opretning. Dette dækker bl.a. over nødvendige renoveringsarbejder, infrastrukturændringer og miljøforbedrende foranstaltninger. Endelig skal helhedsplanen beskrive, hvordan der evalueres på indsatsen.

Med den foreslåede ændring af § 91 a, stk. 1, 1. pkt., foretages en konsekvensrettelse i forhold til den foreslåede forlængede periode fra 2019-2026, som følger af den foreslåede § 91, stk. 1. Endvidere foreslås det med bestemmelsen, at det årlige beløb på 465 mio. kr. forhøjes til 480 mio. kr. målrettet den boligsociale indsats i ghettoer og udsatte boligområder. Hermed fastholdes fokus på ovennævnte indsatsstemaer med udgangspunkt i det beskrevne indhold i helhedsplanerne.

Til nr. 30

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 1, kan ikke-anvendte midler på den årlige ramme til den boligsociale indsats i perioden 2015-2018 overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2018 overføres til 2019.

Det foreslås med § 91 a, stk. 1, 2. pkt., i forhold til den nye forlængede periode til den boligsociale indsats i 2019-2026 og med et forhøjet årligt beløb på 480 mio. kr., at ikke-anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2026 overføres til 2027.

Efter den foreslåede § 91 a, stk. 1, 3. pkt., reguleres beløbet nævnt i den foreslåede § 91 a, stk. 1, 1. pkt., én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019.

Til nr. 31

Bestemmelsen i § 91 a, stk. 2, 3. pkt., om at beløb reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset fastsættes til at gælde første gang den 1. januar 2019.

Til nr. 32

Landsbyggefondens kan yde støtte til nedrivning af almene boliger, jf. almenboliglovens § 92, stk. 2, inden for en samlet ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018. Indtil 200 mio. kr. af rammen kan anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov. Derimod kan Landsbyggefondens ikke støtte nedrivninger af hele boligafdelinger, når begrundelsen for nedrivningen ikke er de nævnte forhold.

Det foreslås § 92, stk. 2, 1.-3. pkt., at støtte efter § 92, stk. 1, til nedrivning af almene boliger kan ydes inden for en ramme på 200 mio. kr. årligt i perioden 2019-2026. Af rammen øremærkes 60 mio. kr. årligt til udsatte boligområder med førsteprioritet til ghettoområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 22-24 vedrørende § 61 a, stk. 1 og 2. Ikke-anvendte beløb nævnt i de foreslåede 1. og 2. pkt. kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2026 overføres til 2027 til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov.

Nedrivning skal fortsat besluttes af boligorganisationernes øverste myndighed og godkendes af kommunalbestyrelsen og ressortministeren.

Til nr. 33

Bestemmelse i § 92, stk. 2, 2. pkt., ændres ”indtil 200 mio. kr. af rammen” til ”Rammen”. Dermed bliver § 92, stk. 2, 2. pkt., til 4. pkt.

Til nr. 34

Efter den gældende § 92 i almenboligloven kan Landsbyggefondens yde støtte til forskellige formål til boligafdelinger, der har så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Efter § 92, stk. 2, kan fonden yde støtte til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke

kan videreføres. Derimod kan Landsbyggefonden ikke yde støtte til nedrivning af hele boligafdelinger, der ikke opfylder disse kriterier.

Med det foreslåede nye stk. 3 i almenboliglovens § 92 gives der mulighed for, at fonden også kan yde støtte til nedrivning af hele boligafdelinger, der er omfattet af en afviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 b, stk. 1.

Da der efter nedrivning af en hel boligafdeling ikke vil være beboere, der over huslejen kan bidrage til at tilbagebetale lån, vil støtte efter den foreslåede nye § 92, stk. 3, skulle ydes som tilskud.

Der henvises til bemærkningerne til § 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 41.

Til nr. 35

Efter den gældende § 92 a, stk. 1, 1. pkt., bidrager Landsbyggefonden i hvert af årene 2015-2018 af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, til ydelsesstøtte med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger.

Efter gældende regler opgøres Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte endeligt for en tilsagnsårgang den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret, jf. § 92 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. Det betyder f.eks., at refusionen for tilsagnsåret 2017 opgøres den 1. oktober 2019. Ved beregning af refusionen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som har været anvendt ved budgetteringen af udgifterne til ydelsesstøtte i forbindelse med den vedtagne finanslov i opgørelsesåret, i eksemplet på FL 2019. Opgørelsen er endelig, og der sker ikke efterfølgende regulering som følge af ændringer i beregningsforudsætninger, faktiske anskaffelsessummer eller senere bortfaldne tilsagn. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af bidraget på det tidspunkt, hvor den tilbageværende beregnede ydelsesstøtte på lånet svarer til fondens bidrag. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag er nærmere reguleret i bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018. Det foreslås i § 92 a, stk. 1, 1. pkt., at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til lån til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 11 a i lov om friplejeboliger forhøjes til 100 pct., som betyder, at der fremadrettet vil være en selvfinansierende almen boligsektor.

Hermed vil Landsbyggefonden opfylde det lovfæstede formål om selvfinansiering af den almene boligsektor, for så vidt angår statens ydelsesstøtte til sektoren.

Forslaget har således den virkning at betone selvfinansieringen af den almene boligsektor, hvilket er et af formålene med Landsbyggefondens virksomhed.

Lovændringen vil blive udmøntet ved udstedelse af bekendtgørelse om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2019 til 2026 samt for tilsagnsårene 2007 til 2014 med hjemmel i almenboliglovens § 102.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.10.

Til nr. 36

Efter almenboliglovens § 92 a er Landsbyggefondens refusion 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til lån til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2007-2014.

Det foreslås i § 92 a, stk. 3, at for boliger med tilsagn meddelt i hvert af årene 2007-2014 efter §§ 115 og 117 samt efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a i lov om friplejeboliger bidrager Landsbyggefonden 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 100 pct. af ydelsesstøtten for indbetalinger til staten, der finder sted fra 2018 og frem.

Landsbyggefondens bidrag på 100 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte opgøres med de rente- og inflationsforudsætninger, som oprindeligt blev anvendt ved budgetteringen af udgifterne til ydelsesstøtte for de enkelte tilsagnsårgange. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af bidraget på det tidspunkt, hvor den tilbageværende beregnede ydelsesstøtte på lånet svarer til fondens bidrag. I det omfang staten allerede har afholdt udgifter til ydelsesstøtte, som efter beregningen skulle betales af Landsbyggefonden, nedsættes Landsbyggefondens bidrag. Landsbyggefonden kan tidligst betale bidrag for 2018.

Lovændringen vil få den virkning, at der frigøres et større provenu fra omlægning af ydelsesstøtten for tilsagnsårgangene fra 2007 til 2014, som kan indgå som finansieringselement i udspillet om parallelsamfund.

Lovændringen vil blive udmøntet ved udstedelse af bekendtgørelse om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2019 til 2026 samt for tilsagnsårene 2007 til 2014 med hjemmel i almenboliglovens § 102.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.10.

Til nr. 37

Efter almenboliglovens § 92 b, stk. 1, kan Landsbyggefonden i årene 2015-2020 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, inden for en årlig ramme på 160 mio. kr. med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i områder, som opfylder mindst to af kriterierne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, som definerer ghettoområder.

Det er en forudsætning, at infrastrukturændringer sker som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende boligområde og den omgivende by sikres.

Formålet med tilskuddet er at bryde boligområdets isolation ved grundlæggende at sikre områdets sammenhæng med den omgivende by eller ved grundlæggende at omdisponere områdets interne struktur. Tilskuddet kan ydes til fysiske foranstaltninger i form af etablering, ændring eller nedlæggelse af f.eks. torve, pladser, sti- eller vejsystemer, der har betydning herfor.

Ikke anvendte beløb kan overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2020 overføres til 2021. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset første gang den 1. januar 2016.

Det foreslås med en nyaffattelse af § 92 b, stk. 1, at Landsbyggefonden af de midler der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en ramme på 35 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a., stk. 1. Ikke anvendte beløb kan overføres til det efterfølgende år, herunder kan ikke-anvendte beløb i 2026 overføres til 2027.

Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset første gang den 1. januar 2019.

Til nr. 38

Det fremgår af almenboliglovens § 96, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte i henhold til § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel almen administrationsorganisation, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer. Fonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen anvender midler, der er til dets rådighed i henhold til § 87. Af § 96, stk. 2 fremgår, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1, og 2, § 92, stk. 1, og § 92 b af, at der ansøges om transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a i almenboligloven.

Det foreslås med § 96, stk. 3, at Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer, at andelen af almene familieboliger indtil 2030 reduceres til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde, jf. § 61 a, stk. 3.

Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre boliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.

Af de samlede investeringsrammer for 2019 og 2020 skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap, ligesom der af de samlede investeringsrammer for 2019 og 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som ikke vil kunne opnå støtte efter 1.pkt.

Til nr. 39

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og deres afdelinger, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165.

Hvis boligorganisationen ikke lever op til sine forpligtelser, kan kommunalbestyrelsen efter de gældende regler i almenboliglovens § 165 meddele de påbud, der skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Om nødvendigt kan kommunalbestyrelsen efter § 165 tillige indsætte en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

Det må anses for usikkert, om kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a med en udtrykkelig hjemmel for kommunalbestyrelsen til at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte indsatser mod parallelsamfund. Boligorganisationen kan beslutte indsatser som f.eks. renoveringer, infrastrukturændringer, salg eller nedrivning af almene boliger i områder omfattet af den foreslåede § 61 a, stk. 2, dvs. ghettoområder.

Formålet med bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et ghettoområde.

Til nr. 40

Efter almenboliglovens § 168 har transport-, bygnings- og boligministeren samme beføjelser, som kommunalbestyrelsen har efter § 165, hvorefter boligorganisationerne kan meddeles påbud for at sikre en forsvarlig drift.

Med den foreslåede ændring af § 168 udvides transport-, bygnings- og boligministerens beføjelser til også at omfatte beføjelser efter den foreslåede § 165 a. Efter § 165 a kan kommunalbestyrelsen – og dermed også ministeren – meddele påbud om indsatser i udsatte boligområder, herunder også indsatser mod parallelsamfund. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 39.

Til nr. 41

Det følger af almenboliglovens §§ 6 a-f, at boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, og de almene boligafdelinger skal være økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstå i god og tidssvarende standard. Dette er en vanskelig opgave at løfte i de mest belastede ghettoområder.

Boligorganisationerne kan selv træffe beslutning om salg eller nedrivning af boliger, hvis de vurderer, at dette er nødvendigt. Sådanne beslutninger kan træffes af øverste myndighed, der efter § 6, stk. 4, i driftsbekendtgørelsen har kompetencen til at træffe afgørelse om salg af afdelingernes ejendomme, om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme og om nedlæggelse af en afdeling.

I praksis vil boligorganisationerne ofte inddrage afdelingens beboere i sådanne beslutninger, men de vil kunne gennemføres uden afdelingens godkendelse. Dog skal afdelingens godkendelse ifølge almenboliglovens § 75 c indhentes forud for salg efter almenboliglovens kap. 5 a, der vedrører salg af boliger som ejerboliger.

Nedrivning eller salg af boliger vil ofte indgå i en helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 3, hvis øvrige elementer som udgangspunkt skal godkendes af afdelingen. Det vil i disse til-

fælde typisk være nødvendigt, at afdelingen tager stilling til den samlede plan, idet afdelingen kan have svært ved at forholde sig alene til enkelte dele af planen, ligesom det vil kunne vanskeliggøre samarbejdet med afdelingen, hvis væsentlige beslutninger, der indgår i den samlede plan, træffes hen over hovedet på beboerne.

Nedrivning af boliger medfører, at lejerne skal opsiges. Dette kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1. Derimod er der efter gældende ret ikke mulighed for at opsiges lejere med den begrundelse, at ejendommen skal sælges.

Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed, jf. almenboliglovens § 165, om nødvendigt skulle tage relevante forholdsregler overfor boligorganisationen, hvis den ikke af egen drift tager de skridt, der er nødvendige for at sikre, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard. Der kan f.eks. være tale om påbud om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder.

Efter almenboliglovens § 168 har transport-, bygnings- og boligministeren samme beføjelser som kommunalbestyrelsen har efter § 165.

Kommunalbestyrelsens og ministerens beføjelser som tilsynsmyndighed efter de gældende regler omfatter formentlig ikke kompetence til at meddele påbud om, at boligorganisationen iværksætter salg eller nedrivning af boliger.

Det foreslås derfor med § 96, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 38, at det bliver en betingelse for støtte fra Landsbyggefonden, at antallet af almene familieboliger nedbringes til 40 pct. af antallet i boligområdet i 2010. Der henvises til bemærkningerne til det nævnte forslag.

Med den foreslåede § 168 a, stk. 1, skal kommunen og den almene boligorganisation i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for det pågældende boligområde. Af denne plan skal det fremgå, hvordan man vil udvikle boligområdet og sikre blandede boligformer, der bidrager til at nedbringe af andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. inden 2030.

Udviklingsplanen skal på baggrund af en ambitiøs men realistisk vurdering konkret angive, hvilke skridt boligorganisationen har tænkt sig at tage, herunder hvilke boliger boligorganisationen har tænkt sig at nedrive eller sælge. Desuden skal udviklingsplanen indeholde en tidsplan for omdannelse af boligområdet, således at denne sker inden for en rimelig tidshorisont, en skitse for finansiering af omdannelsen og milepæle for denne. Der vil i en bekendtgørelse blandt andet blive fastsat en frist for indsendelse af udviklingsplanen. Denne frist forventes fastsat til 6 måneder.

Med den foreslåede § 168 a, stk. 2, fastslås det, at udviklingsplaner efter det foreslåede stk. 1, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Inden indsendelse til ministerens godkendelse skal planen være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og godkendt af kommunalbestyrelsen.

Hvis flere boligorganisationer med afdelinger i ghettoområdet skal udarbejde en udviklingsplan, vil de enkelte boligorganisationer med ministerens godkendelse kunne ”udveksle” krav, således at der ikke nødvendigvis sker nedbringelse af andelen af almene familieboliger i samme

omfang i alle de implicerede afdelinger. En sådan planlagt ”udveksling” skal fremgå af udviklingsplanen.

Kravet om, at ministeren skal godkende udviklingsplanen indebærer, at ministeren vurderer, om planen er realistisk og tilstrækkelig i forhold til at vende boligområdets udvikling om, herunder om omdannelsen planlægges gennemført inden 2030. Det forhold, at planen har som sit mål at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde, vil således ikke i sig selv indebære, at betingelserne for ministerens godkendelse er opfyldt.

Den godkendte plan skal danne udgangspunkt for en egentlig helhedsplan i overensstemmelse med tidsplanen. Hvis boligorganisationen har fået ministerens godkendelse af en udviklingsplan, men denne efterfølgende ikke gennemføres i overensstemmelse med planen, vil kommunalbestyrelsen som følge af de almindelige tilsynsbeføjelser efter almenboliglovens § 165 kunne indsætte en forretningsfører til at sikre den videre afvikling i overensstemmelse med planen.

Forslaget vil betyde, at der hvert år i forbindelse med offentliggørelse af ghettolisten stilles krav om udarbejdelse af en udviklingsplan for nye områder, der opfylder kriteriet om at have været på ghettolisten de seneste fire år. En godkendt plan vil være en forudsætning for at søge om midler til renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer og nedrivning fra Landsbyggefonden, jf. lovforslagets § 1 nr. 38. Kravet rettes til de boligorganisationer og kommuner, der er ansvarlige for de relevante ghettoområder.

Med den foreslåede nye § 168 b, stk. 1, får transport-, bygnings- og boligministeren mulighed for at meddele en boligorganisation påbud om at afvikle et område omfattet af § 61 a, stk. 2, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, som ministeren kan godkende, eller hvis en af transport-, bygnings- og boligministeren godkendt udviklingsplan ikke bliver implementeret i overensstemmelse med den tidsplan, der er godkendt af ministeren.

Forslaget har til formål at sikre afvikling af nogle få ghettoområder, som er så belastede, at en egentlig afvikling af ghettoen som samlet alment boligområde er den eneste vej frem.

Påbud om afvikling kan være aktuelt i de ghettoområder, som er værst ramt af et samspil af udfordringer vedr. arbejdsløshed, kriminalitet, sociale problemer og en høj andel af beboere fra ikkevestlige lande. Det vil være områder, der typisk er plaget af hård kriminalitet og massiv utryghed, og hvor det trods en massiv og årelang indsats ikke er lykkedes kommunen og boligorganisationen at vende den negative udvikling. Med et samlet salg eller en total nedrivning vil der kunne skabes et grundlag for udviklingen til et nyt og mere attraktivt boligområde integreret med resten af samfundet.

I ministerens konkrete vurdering vil indgå en række kriterier, herunder hvor længe området har været på ghettolisten, områdets udvikling i forhold til ghettokriterierne og omfanget og karakteren af kriminalitet i området. Herudover vil en gældende helhedsplan og realismen og ambitionerne heri blive taget med i vurderingen. Der vil således også blive lagt vægt på, om en planlagt eller iværksat helhedsplan inden for en rimelig tidshorisont vil kunne omdanne området til en velfungerende bydel. Såfremt der foreligger en udviklingsplan for boligområdet, vil denne også indgå i vurderingen.

Det skal i sidste ende ud fra en samlet vurdering på baggrund af ovenstående besluttes af transport-, bygnings- og boligministeren, om det vil være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afvikler ghettoområdet som samlet alment boligområde.

Med forslaget er der tale om en særlig statslig indgriben over for boligorganisationen, som ligger udover de påbud mv., der kan gives som led i det løbende tilsyn med boligorganisationen.

Vurderer ministeren, at et ghettoområde skal afvikles, vil de implicerede boligorganisationer modtage et påbud om at afvikle området som alment boligområde. En sådan afvikling vil bl.a. kunne ske ved salg af bygninger til private investorer, salg af arealer, ombygning med henblik på salg, salg med henblik på omdannelse til ejerboliger eller udlejningsboliger, nedrivning af boliger mv.

Hvis et ghettoområde omfatter afdelinger af flere forskellige boligorganisationer, vil påbud blive udstedt til den enkelte boligorganisation.

Det bemærkes, at afgørelse om salg, væsentlig forandring eller nedrivning af afdelingernes ejendomme kan træffes af øverste myndighed uden afdelingernes godkendelse, jf. § 6, stk. 4, i driftsbekendtgørelsen. Sådanne beslutninger skal dog godkendes af kommunalbestyrelsen og for så vidt angår salg og nedrivning af almene boliger tillige af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. § 27, stk. 2, og § 28, stk. 2.

Efter modtagelse af ministerens afviklingspåbud vil den eller de implicerede boligorganisationer i samarbejde med kommunalbestyrelsen skulle udarbejde en afviklingsplan, der skal sendes til ministeren til orientering inden for en frist, der forventes fastsat til 6 måneder med mulighed for en kort forlængelse i særlige tilfælde.

Med forslaget til § 168 b, stk. 2, gives mulighed for, at der efter afviklingsplanens gennemførelse højst må være en andel af almene boliger på 25 pct. af den boligmasse, lokalplanen giver mulighed for på området, hvis kommunalbestyrelsen har besluttet det.

Den udarbejdede plan skal implementeres i overensstemmelse med tidsplanen. Hvis afviklingen ikke efterfølgende gennemføres i overensstemmelse med planen, vil ministeren dog ikke kunne indsætte en forretningsfører til at sikre den videre afvikling i overensstemmelse med planen. I stedet herfor vil ministeren kunne benytte sig de beføjelser, der fremgår af det foreslåede § 168 b, stk. 3, jf. nedenfor.

Evt. overskud ved projektets afslutning tilføres boligorganisationens dispositionsfond. Landsbyggefonden vil efter den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 92, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 34, kunne yde støtte til planens gennemførelse.

Med forslaget til § 168 b, stk. 3, fastslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren foranlediger iværksættelse af statslig overtagelse af berørte boligafdelinger i den eller de boligorganisationer, som ikke har efterfulgt et påbud efter den foreslåede § 168 b, stk. 1, om at afvikle et ghettoområde.

Transport-, bygnings- og boligministeren udarbejder herefter en afviklingsplan, som vil kunne indeholde samme elementer som boligorganisationens plan. På det grundlag vil ministeren tage skridt til at fremsætte et lovforslag om statslig overtagelse af et konkret ghettoområde med henblik på afvikling.

Med den foreslåede ordning efter § 168 b, stk. 1-3, vil der således blive tale om statslig intervention i to faser. For det første meddeles påbud til boligorganisationen om selv at afvikle et konkret ghettoområde. Og hvis dette ikke har den ønskede effekt, så vil transport-, bygnings- og boligministeren herefter foranledige statslig overtagelse ved lov.

Der vil således – såfremt der er flertal i Folketinget for at gennemføre ny lovgivning om statslig overtagelse af et ghettoområde – blive udarbejdet en ny lov for det konkrete område, som skal afvikles. Loven vil indeholde nærmere bestemmelser om fremgangsmåde ved afviklingen, herunder nærmere bestemmelser om forholdet til anden lovgivning og eventuel kompensation i forbindelse med afviklingen. Der vil således blive udarbejdet de fornødne bestemmelser i den nye lov vedrørende erstatning i de situationer, hvor afviklingen vil udgøre et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal i den forbindelse bemærke, at det vil være en konkret vurdering fra sag til sag, om afviklingen udgør et ekspropriativt indgreb, hvorefter der i medfør af grundlovens § 73 skal ydes fuldstændig erstatning. Dette vil særligt afhænge af, om boligorganisationen lider et økonomisk tab ved afviklingen. På den baggrund er det fundet mest hensigtsmæssigt, at de nærmere bestemmelser om afviklingen af en konkret almen boligafdeling vil blive fastsat i en konkret lov, når beslutningen om afvikling er truffet. Den konkrete lov vil endvidere indeholde bestemmelser om genhusning af beboere i forbindelse med statslig overtagelse. Det er hensigten, at reglerne vil blive fastsat således, at genhusningen for beboerne vil svare til almenlejelovens § 86.

Et eventuelt overskud ved statslig afvikling af et ghettoområde vil skulle indbetales til staten. Midlerne vil indgå i finansieringen af afviklingsopgaver, der giver underskud.

Det foreslås i § 168 b, stk. 4, at transport-, bygnings- og boligministeren får bemyndigelse til at anvende midler fra en bevilling på finansloven til dækning af udgifter forbundet med ministerens beslutning om at afvikle et ghettoområde efter statens overtagelse. Som eksempler på sådanne udgifter kan nævnes udarbejdelse af en afviklingsplan, udgifter forbundet med evt. salg af bygninger eller grunde, udgifter til evt. nedrivning af bygninger eller dele heraf, udgifter til genhusning af beboere m.v.

Ministerens anvendelse af bevillingen skal understøtte processen vedrørende en statslig overtagelse af et ghettoområde, jf. stk. 3 i den foreslåede § 168 b. Det er hensigten, at der på finansloven for finansåret 2019 afsættes 200 mio. kr. til dækning af udgifter forbundet med en statslig overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling.

Afvikling, der sker ved nedrivning af boliger, medfører, at lejerne skal opsiges. Dette kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1.

En afvikling af området som ghettoområde, der sker ved salg af boliger, vil typisk forudsætte, at boligerne sælges fri for lejere, idet formålet med afviklingen som alment boligområde ikke vil kunne nås, hvis de hidtidige beboere ikke flytter. Det vil sige, at lejerne må opsiges. Der er efter gældende regler ikke mulighed for at opsige lejerne med den begrundelse, at ejendommen

skal sælges. Det foreslås derfor, at der i almenlejeloven indsættes en hjemmel til opsigelse i denne situation. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 1, og de tilhørende bemærkninger. Med den foreslåede § 27 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, vil solgte ejendomme, der bliver private udlejningsejendomme, i en årrække skulle udlejes efter særlige kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen. Kriterierne, der har til formål at bevare en bedring i beboersammensætningen, vil skulle tinglyses på de pågældende ejendomme.

I forbindelse med opsigelse skal beboerne have tilbudt en ny bolig i kommunen. Afhængigt af, hvor hurtigt planerne realiseres og, hvor stor den samlede boligbestand i kommunen er, kan der opstå behov for nyopførelse af almene familieboliger andetsteds i kommunen, evt. som en del af nybyggeri med blandede ejerformer.

Det er kommunalbestyrelsen, der giver tilsagn om støtte til nye almene boliger. Det vil sige, at det er kommunalbestyrelsen, der vurderer behovet for nye almene boliger til erstatning for de nedrevne eller solgte. Dette gælder, uanset om afviklingen gennemføres af boligorganisationen eller af staten.

Ved en statslig overtagelse af området skal der desuden tages stilling til rammerne for, hvad der efterfølgende skal ske med det overtagne boligområde. Staten eller kommunen vil kunne igangsætte et byudviklingsprojekt, som skal genoprette og udvikle området til en attraktiv bydel, som er integreret i byen og har en blandet beboersammensætning.

Uanset om afviklingen gennemføres af den almene boligorganisation eller af staten, skal kommunalbestyrelsen både bidrage til at gennemføre afviklingen af ghettoområdet og til at udvikle det nye byområde efterfølgende.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen for at sikre de bedst mulige rammer for en hensigtsmæssig udvikling af boligområdet vil tilvejebringe det plangrundlag, der er nødvendigt for at kunne realisere de besluttede ændringer. Erhvervsministeren har dog en række beføjelser ("landsplanbeføjelser"), der efter omstændighederne vil kunne bringes i anvendelse, jf. planlovens § 3. Erhvervsministeren kan herunder i særlige tilfælde pålægge en kommunalbestyrelse at bringe planlovens bestemmelser i anvendelse, herunder tilvejebringe en plan med et nærmere bestemt indhold, og i særlige tilfælde beslutte at overtage kommunalbestyrelsens beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning, herunder vedrørende tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Landsplanbeføjelserne anvendes kun i de undtagelsestilfælde, hvor overordnede interesser måtte gøre det nødvendigt at fravige lovens almindelige opgavefordeling for den fysiske planlægning.

Til nr. 42

Efter almenboliglovens § 169, stk. 2, kan transport-, bygnings- og boligministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i §§ 164-166, der omhandler kommunalbestyrelsens tilsynsbeføjelser med de almene boligorganisationer.

Med den foreslåede ændring af almenboliglovens § 169, stk. 2, bemyndiges transport-, bygnings- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i de foreslåede §§ 168 a og b.

Bemyndigelsen forventes således anvendt til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse og indhold af en plan for nedbringelse af antallet af boliger, ministerens påbud til boligorganisationen om afvikling af et boligområde, om frist for boligorganisationens udarbejdelse af en udviklings- eller afviklingsplan og om disses indhold, om ministerens godkendelse af planerne og dennes gennemførelse. Desuden vil der blive fastsat regler om orientering af afdelingsbestyrelsen.

Derimod vil der ikke blive fastsat regler om ministerens beslutning om afviklingspåbud, idet en sådan beslutning træffes på grundlag af en konkret samlet vurdering, jf. bemærkningerne til § 1, nr. 41.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at der i § 2, nr. 6 foreslås en udvidelse af almenlejelovens § 90, stk. 1, idet der indsættes et nyt nummer, hvorved nr. 12 bliver nr. 13.

Til nr. 2

Efter de gældende regler i almenlejelovens § 85 kan udlejeren ikke opsige lejere med den begrundelse, at der skal ske hel eller delvis overdragelse af en ejendom, som ejes af en almen boligorganisation. De lejere, som er i ejendommen på overdragelsestidspunktet, har således i kraft af lejeaftalen ret til at forblive lejere i ejendommen efter ejerskiftet.

Det følger af § 27 a i lov om almene boliger m.v., at lejerne med de undtagelser, som følger af § 27 a, stk. 2-11, efter overdragelsen er omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, når ejendommen overdrages til en erhverver, der ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger.

Det foreslås, at der i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, indsættes en ny bestemmelse, hvorefter udlejeren kan opsige lejeaftalen, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvist overdrages.

Med den foreslåede bestemmelse gives udlejeren ret til at opsige de lejere, som bebor ejendommen eller den del af ejendommen, som skal overdrages, når der er tale om en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Udlejerens opsigelsesadgang vil gælde både for eksisterende og fremtidige lejeforhold.

Det følger af forslaget, at det er op til boligorganisationen at beslutte, om der skal ske opsigelse som følge af overdragelsen. Formålet med bestemmelsen er, at gøre ejendommen eller den del af ejendommen, som ønskes afhændet, så salgbar som muligt. Normalt vil det øge efterspørgslen efter en udlejningsejendom, hvis den indeholder uudlejede boliger. Det er op til boligorganisationen at beslutte, om lejemålene i ejendommen skal opsiges, og det vil således kunne indgå i forhandlingerne med erhververen, om der skal ske opsigelse af lejemål i ejendommen. Lejere har således ikke noget krav på at blive boende i ejendommen. Opsigelse kan ske, når der er indgået en bindende aftale om overdragelse med en erhverver.

Det vil være muligt, at boligorganisationen og erhververen aftaler, at erhververen overtager de lejere, som opfylder de af kommunalbestyrelsen fastsatte udlejningskriterier, jf. det foreslåede § 27 c. Boligorganisationen kan således ikke indgå en aftale om, at erhververen skal overtage de lejere, som ikke opfylder kommunalbestyrelsens kriterier fastsat i henhold til det foreslåede § 27 c.

Det bemærkes i den forbindelse, at afhændelse af ejendomme tilhørende en almen boligorganisation, som indeholder almene boliger, kræver, at både kommunalbestyrelsen og transport-, bygnings- og boligministeren har godkendt det, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2.

Til nr. 3

Efter den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 86, stk. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig, hvis lejeren kan opsiges som følge af nedrivning eller ombygning.

Det foreslås at udvide den gældende bestemmelse i lovens § 86, stk. 1, om obligatorisk tilbud om erstatningsbolig til også at omfatte tilfælde af opsigelse efter den foreslåede bestemmelse om opsigelse som følge af hel eller delvis overdragelse, jf. den foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2.

Da der ikke er tale om en midlertidig foranstaltning, vil udlejeren skulle tilbyde lejeren en permanent erstatningsbolig.

Det følger af de gældende regler i lovens § 86, at boligorganisationen uden unødigt ophold skal tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som den tidligere bolig.

En passende beliggenhed betyder, at lejeren som udgangspunkt har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Boligorganisationen skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med flytningen.

Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunen overtager udlejerens pligt til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Dette kan være nødvendigt, hvis boligorganisationen f. eks. kun har én boligafdeling i kommunen.

Skal genhusningsboligerne være almene familieboliger, er der også mulighed for, at boligorganisationen kan indgå aftale med en anden boligorganisation om, at denne anden boligorganisation sørger for genhusningen.

Endelig indebærer pligten til genhusning, at en boligorganisation er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten.

Afviser lejereren et genhusningstilbud, har boligorganisationen ikke længere pligt til at genhuse lejereren, og lejereren må selv finde et andet sted at bo.

Til nr. 4

Ændringen er en konsekvens af, at den nuværende § 86, stk. 1, nr. 5, bliver til nr. 6, jf. dette lovforslags § 2, nr. 2.

Til nr. 5

Efter den gældende generelle ordning med tilbud om erstatningsbolig i ejendommen efter almenlejelovens § 86, stk. 5, skal udlejereren tilbyde den opsagte lejer en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejereren er opsagt.

Det foreslås i § 86, stk. 4, at denne ret til erstatningsbolig ikke skal gælde for lejere, der opsiges, når den ejendom, som de bor i, skal nedrives og er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Nedrivning af en ejendom, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. sker bl.a. for at medvirke til en mere varieret beboersammensætning i boligområdet. Tilbud om erstatningsbolig i den pågældende ejendom ville modvirke dette formål.

Til nr. 6

Forslagets § 2, nr. 6 medfører, at der i almenlejeloven indsættes en adgang til at hæve lejeaftalen, når lejereren eller medlemmer af lejerens husstand, er straffet for kriminalitet omfattet af den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, og forholdet er begået inden for 1 km fra den ejendom, som lejermålet er beliggende i.

De kriminalitetstyper, der foreslås omfattet af ordningen, omfatter groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Det forudsættes, at alle domme om overtrædelse af de pågældende bestemmelser skal kunne begrunde en ophævelse af lejermålet. Det er imidlertid en betingelse for ophævelsen i medfør af den foreslåede ordning, at lejer eller et medlem af lejers husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for at have begået den utryghedsskabende kriminalitet.

Med strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der er sket frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a. En ophævelse forudsætter, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.

Derudover skal forholdet efter bestemmelsen være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejermålet er beliggende. Den geografiske afstand fastsættes fra det tætteste yderste punkt af matriklen, hvorpå lejereren eller medlemmer af lejers husstands lejermål er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

Ifølge almenlejelovens § 91, stk. 1, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

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

I forbindelse med sagens behandling ved retten vil udlejer derfor som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved at fremlægge et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejeren skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Det forudsættes i den forbindelse, 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.

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

Der vil i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning i øvrigt skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet og familielivet.

Der henvises til pkt. 2.6.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 3

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at der i § 3, nr. 2 foreslås en udvidelse af lejelovens § 93, stk. 1, idet der indsættes et nyt litra, hvorved litra l bliver til litra m.

Til nr. 2

Forslagets § 3, nr. 2, medfører, at der i lejeloven indsættes en adgang til at ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af den foreslåede § 93, stk. 1, litra j.

De kriminalitetstyper, der foreslås omfattet af ordningen, omfatter groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpene omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Det er en betingelse for ophævelsen i medfør af den foreslåede ordning, at lejer eller et medlem af lejers husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for at have begået den utryghedsskabende kriminalitet.

Med strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der sker frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a.

En ophævelse forudsætter desuden, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.

Derudover skal forholdet efter bestemmelsen være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejermålet er beliggende. Den geografiske afstand fastsættes fra det tætteste yderste punkt af matriklen, hvorpå lejerens eller medlemmer af lejers husstands lejermål er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

Ifølge lejelovens § 94, stk. 1, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold, at lejeren 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.

I forbindelse med sagens behandling ved retten vil udlejer derfor som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejermålet er opfyldt ved at fremlægge et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejer skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Det forudsættes i den forbindelse, 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.

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

Der vil i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning i øvrigt skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet og familielivet.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.6.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter de gældende regler om tilbudspligt i lejelovens § 100, stk. 4, finder reglerne anvendelse ved overdragelse af ejendomme omfattet af almenboligloven, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af denne lov. Dette indebærer, at tilbudspligten gælder, hvis erhververen

ikke er omfattet af lov om almene boliger, hvilket typisk vil sige en privat investor, der, hvis ejendommen drives videre som en udlejningsejendom, vil være omfattet af lov om leje.

Det foreslås med § 100, stk. 4, 2. pkt., at overdragelse af ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., undtages fra reglerne om tilbudspligt i lovens § 100, stk. 4.

Formålet med at øge muligheden for at sælge ejendomme, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., er bl.a. at understøtte en udvikling herimod en mere varieret beboersammensætning i boligområdet. Opretholdelse af tilbudspligt i sådanne boligområder må forventes at modvirke disse bestræbelser. Der henvises nærmere herom til pkt. 2.7. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog det foreslåede stk. 2.

Det foreslås i stk. 2, at lovforslagets § 1, nr. 28-37 (§§ 91, 91 a, 92, 92 a og 92 b) træder i kraft den 1. januar 2019.

Det følger af det foreslåede stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren den 1. juli 2018 offentliggør listen med boligområder revideret efter kriterierne i de foreslåede § 61 a, stk. 1 og 2, i almenboligloven. Offentliggørelsen af listen over boligområder efter 1. pkt. træder i stedet for den offentliggørelse af listen over boligområder, som ministeren skulle have offentliggjort den 1. december 2018. Det vil sige, at næste gang en ny ghettoliste offentliggøres, vil være den 1. december 2019.

Med stk. 4, foreslås det, at den periode, hvor et område har været på ghettolisten efter de hidtil gældende ghettokriterier, medregnes i opgørelsen af de fireårs perioder, der fastsættes i det nye stk. 3 i § 96, jf. lovforslagets § 1, nr. 38, og den nye § 168 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 41. Et område, der i de seneste fire år har været på ghettolisten efter de hidtil gældende kriterier, vil således blive omfattet af de nye regler straks ved lovforslagets ikrafttrædelse.

Med den nuværende boligaftale er der afsat investeringsrammer til renovering frem til og med 2020 med 2.300 mio.kr årligt i 2019 og 2020. Det følger af det foreslåede stk. 5, at investeringsrammerne til renovering forhøjes med 200 mio. kr. i 2019 og 300 mio. kr. i 2020, jf. almenboliglovens § 91, så investeringsrammen for 2019 samlet er på 2.576 mio.kr og på 2.676 mio.kr. i 2020.

Med den nuværende boligaftale er der afsat infrastrukturmidler frem til og med 2020 med 160 mio.kr. årligt fra 2017 til 2020. Det følger af det foreslåede stk. 6, at 35 mio. kr. i hvert af årene 2019 og 2020 fremrykkes, jf. almenboliglovens § 92 b, så infrastrukturmidlerne i hvert af årene 2019 og 2020 er på 200 mio.kr. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2019

2. marts 2018

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret