

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 24. januar 2006

NIH/BIF/ J.nr. B-5815-2

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 17. januar 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 22 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 22:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 17. januar 2006 fra Lars Vestergaard vedrørende kommunal boliganvisning, jf. alm.del - bilag 33”

Svar:

Lars Vestergaard (LV) peger på en række forhold, som efter hans opfattelse skal være opfyldt, for at de private udlejere vil gå ind i en ordning med kommunal anvisningsret til afhjælpning af ghettoproblemer i en kommune, og peger samtidig på nogle generelle forhold vedrørende almene boliger og ghettoproblematikken .

Jeg forstår henvendelsen således, at LV ønsker, at Folketinget skal ændre reglerne på 3 områder, for at kommunerne kan sikre udlejeren bedst muligt mod tab på anviste lejere.

LV peger som det første på, at kommunerne skal sikre udlejeren, at lejen altid betales rettidigt, for eksempel ved at kommunen overtager betalingsforpligtelsen. Hvis kommunen skønner, at en person ikke kan administrere sin kontanthjælp, førtidspension eller folkepension, kan kommunen beslutte, hvorledes ydelsen skal udbetales. Administrationen kan for eksempel bestå i, at kommunen betaler huslejen direkte til udlejeren. Det er efter min opfattelse afgørende at holde fast i, at det er kommunen, der konkret vurderer forholdet, og at det ikke bør være en generel regel for alle boligsocialt anviste lejere.

Det er vigtigt, at der som hovedregel er et direkte lejeforhold mellem den anviste lejer og den private eller almene udlejer. På den måde sikrer vi bedst, at vi ikke unødigt fratager de personer, der har et anvisningsbehov, et ansvar

for deres eget liv. Udlejeren må derfor sikre sig mod, at der opstår (store) lejerestancer ved i sidste instans at anvende lejelovgivningens regler om at hæve lejeaftalen.

For det andet peger LV på, at udgifterne i forbindelse med istandsættelse af det lejede ved fraflytning skal dækkes af kommunen, hvis lejeren ikke kan eller vil. Jeg må her gøre opmærksom på, at det allerede fremgår af anvisningsretsloven, at kommunen - som i det almene byggeri - garanterer for opfyldelsen af lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Kommunerne kan ikke fravige denne regel. Garantien sikrer udlejeren dækning af de istandsættelsesudgifter, der ikke dækkes af det betalte depositum, for eksempel fordi udlejeren har anvendt depositum helt eller delvist til dækning af lejerestancer.

For det tredje peger LV på, at det skal være lettere at udsætte de problematiske lejere. Udsættelse af en almen eller en privat lejebolig er et alvorligt indgreb over for den enkelte lejer og bør derfor være beskyttet ved en høj grad af sikkerhed for, at udsættelse ikke sker på et forkert grundlag. Jeg mener, at der i de gældende regler i lejeloven er sikret en fornuftig balance mellem hensynet til lejerens interesse i at kunne bevare et sted at bo og udlejerens interesse i at kunne komme af med en lejer, der er til gene for beboerne og ejendommen.

Jeg finder derfor ikke, at der er behov for at udvide udlejerens adgang til opsigelse og ophævelse af lejemål, idet sådanne regler i givet fald skal gælde for såvel anviste lejere som lejere, udlejeren selv har taget initiativ til at leje ud til.

Det er endvidere Lars Vestergaards synspunkt, at ghettoproblemerne skyldes, at kommunerne har bygget for få almene boliger, og at kommunerne derfor koncentrerer de ressourcetsvage beboere i for få ejendomme.

Den automatik er jeg ikke enig i – de Københavnske Vestegnskommuner har f.eks. landets største andel af almene boliger, og det faktum har ikke friholdt kommunerne fra problemer med ghettoisering.

Derfor mener jeg heller ikke, at byggeri af flere almene boliger isoleret set kan løse problemet – tværtimod mener jeg, at man i forbindelse med nybyggeri skal være opmærksom på at blande både ejerformer og byfunktioner for at skabe varierede og dynamiske byområder.

Ghettoisering er en kompliceret proces, som skyldes en lang række faktorer i forening. Tilsvarende er det en kompliceret og langvarig proces at vende udviklingen - det kræver et samspil mellem fysisk løft, social styrkelse af de svage beboere og tiltrækning af mere ressourcestærke beboere.

Derfor har regeringen iværksat en bred indsats mod ghettoisering. Senest i forbindelse med efterårets boligaftale har regeringen sammen med DF og

RV tilvejebragt en række nye værktøjer: Der er afsat milliardbeløb til reno-
vering og til en social og forebyggende indsats. Der er åbnet for udlejning til
erhverv i boligområderne, og kommunerne har fået bedre muligheder for at
fremme fraflytningen i de udsatte boligområder med flyttehjælp og kommu-
nal anvisning. Hertil kommer en ny model for salg af almene boliger, som
særligt retter sig mod problemramte områder – ligesom regeringen også i
2006 har nedsat grundkapitalen for at styrke nybyggeriet af almene boliger,
hvor der er behov for det. Tidligere har regeringen også gennemført kombi-
neret udlejning, der giver mulighed for at afvise modtagere af kontanthjælp,
starthjælp og introduktionsydelse i områder med høj andel af beboere uden
for arbejdsmarkedet.

Lars Vestergaard mener samtidig, at de velfungerende beboere flytter fra de
almene boliger, fordi omkostningerne ved de ressourcetsvage beboere ”tørres
af” på de øvrige almene beboere.

Jeg kan oplyse, at kommunerne - som ved anvisning til privat udlejnings-
byggeri - garanterer for istandsættelse ved fraflytning, når kommunerne an-
viser beboere til almene boliger. De øvrige beboere kommer altså ikke til at
betale, hvis den anviste beboer misligholder sine forpligtelser vedrørende
lejligheden. Samtidig betaler den anviste beboer - ligesom andre almene
beboere - et indskud, som bl.a. tjener til sikkerhed for huslejerestancer m.v.
Men det er rigtigt, at den almene sektor hviler på et solidarisk princip, og at
balancelejeprincippet betyder, at afdelingens tab i form af f.eks. meget store
huslejerestancer eller hærværk på fællesarealer dækkes over huslejen.

Når det er sagt, så er jeg i øvrigt enig i de grundlæggende principper i Lars
Vestergaards henvendelse. Vi skal gøre det muligt for den almene sektor at
tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere for at sikre en afbalanceret
beboersammensætning, og vi skal sikre et varieret boligmarked med til-
strækkelig mange boliger af alle typer.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange