

Socialministeriet

23. marts 2010

Almene boliger

### **Det talte ord gælder**

#### **Samrådsspørgsmål Å:**

*"Mener ministeren, at den midlertidige forsøgsordning med salg af almene boliger har levet op til forsøgsordningens formål om "at sikre lejerne en større valgfrihed samt at blande ejerformerne og dermed skabe større variation i almene boligområder" jvf. Capacent 2007: "Evaluering af salg af almene familieboliger som ejerboliger"?"*

#### **Svar:**

Forsøgsordningen gav faktisk de almene lejere større valgfrihed i og med, at de fik mulighed for at købe deres egen bolig. Så på det punkt synes jeg, at ordningen lever op til sit formål.

Det kan man derimod ikke sige med hensyn til at blande ejerformerne. Som udvalget ved, er der indtil nu solgt 46 boliger efter forsøgsordningen. Det er et beskedent antal. Og 46 solgte boliger er naturligvis ikke i sig selv nok til at skabe større variation i de almene boligområder.

Jeg mener ikke, at selve antallet af solgte boliger er så afgørende, selv om jeg da gerne havde set, at der var solgt nogle flere boliger.

Der var tale om en forsøgsordning, og ved forsøgsordninger kender man jo ikke udfaldet på forhånd.

Regeringen har valgt at opstille nogle rammer og at stille forskellige instrumenter til rådighed. Det har så været op til kommunerne, boligorganisationerne og lejerne at udfylde rammerne og vælge netop de instrumenter, der kunne indgå som hensigtsmæssige redskaber i den lokale boligpolitik.

Selv om antallet af solgte boliger er beskedent, har regeringen ikke tænkt sig at opgive salg som et instrument i den lokale boligpolitik.

Indsatsen mod ghettoisering har høj prioritet. Tendenserne til ghettoisering skal derfor imødegås på så mange måder som overhovedet muligt. Her kan salg være et instrument, som kan medvirke til at ændre beboersammensætningen. Derfor skal der fortsat være mulighed for at sælge almene boliger. Og derfor overvejer vi, hvordan en model for den fremtidige salgsordning skal se ud.



### Samrådsspørgsmål AA:

*"Er ministeren tilfreds med, at der kun er solgt 46 almene boliger, som følge af den midlertidige forsøgsordning med salg af almene boliger?"*

### Svar:

I Folketinget den 3. marts besvarede jeg S 1377, stillet af hr. Thomas Jensen. Der blev dengang spurgt, om jeg mente, at forsøgsordningen om salg af almene boliger var en *succes*, hvor der her bliver spurgt, om jeg er *tilfreds* med ordningen. Begge gange henvises til antallet af solgte boliger – altså 46.

Jeg ved ikke, om hr. Thomas Jensen forventer, at noget nyt skulle dukke op, når der nu ikke tales om "en succes", men blot om, hvorvidt ministeren "er tilfreds".

I så fald må jeg skuffe hr. Thomas Jensen. Jeg kan kun gentage de kommentarer, som jeg tidligere har knyttet til antallet af solgte boliger – nemlig 1. selve antallet af solgte boliger er ikke afgørende, 2. der er tale om en forsøgsordning, og 3. ingen kunne derfor kende udfaldet på forhånd.

Jeg har også givet udtryk for, at der er gode grunde til, at der indtil nu kun er solgt 46 boliger.

Der var således i en stor del af forsøgsperioden usikkerhed om selve retsgrundlaget. I en konkret sag anlagt mod den daværende Farum Kommune – nu Furesø Kommune – hævdede Boligselskabernes Landsforening og den pågældende boligorganisation - Arbejdernes Andelsboligforening – at ordningen indebar ekspropriation, fordi kommunen havde besluttet salg uden boligorganisationens accept.

Kommunen og ministeriet blev frifundet både i Østre Landsret og i Højesteret. Dommen i Højesteret blev først afsagt i slutningen af 2007, så først på dette tidspunkt blev det endeligt bekræftet, at ordningen ikke indebar ekspropriation. Og usikkerheden om retsgrundlaget har givet medført en vis tilbageholdenhed med at beslutte salg.

For det andet var der tegn på, at udviklingen på boligmarkedet ville vende, og det bevirkede helt sikkert, at en del lejere, som ellers havde overvejet at købe, nu besluttede sig for at se tiden an.

## Samrådsspørgsmål AB:

*Er ministeren enig i konklusionerne i rapporten "Evaluering af salg af almene familieboliger som ejerboliger" om, hvorfor det ikke er lykkedes at sælge flere almene boliger med baggrund i den midlertidige forsøgsordning med salg af almene boliger?"*

## Svar:

Generelt synes jeg, at der er tale om en udmærket evaluering. De forskellige aktører er interviewet, og jeg synes, evalueringen kommer godt rundt om de forskellige synspunkter.

Samtidig er det ikke til at komme uden om, at det statistiske grundlag er uendeligt lille. 9 solgte boliger ligger til grund for rapporten, så man skal jo være uhyre varsom med at drage alt for håndfaste konklusioner på det grundlag.

En af de væsentligste konklusioner i evalueringen har at gøre med beslutningsstrukturen. Boligorganisationerne oplever, at de er sat uden for indflydelse og ser forsøgsordningen som et ideologisk angreb. Kommunerne holder sig tilbage, fordi de ikke vil skade samarbejdet med boligorganisationerne. Og endelig har der været usikkerhed om det retlige grundlag for forsøgsordningen; en usikkerhed, der som nævnt først blev helt fjernet med Højesterets afgørelse.

Det er jo ikke noget, som jeg hverken kan være enig eller uenig i. Jeg tager til efterretning, at sådan er der kommuner og boligorganisationer, som ser på forsøgsordningen.

På den anden side synes jeg, det er en kritik, som delvist skyder ved siden af. Der er intet i forsøgsordningen, som hindrer kommuner og boligorganisationer i at gå sammen og blive enige om, hvordan man kunne anvende ordningen. Hvis man havde villet, havde den delte beslutningsstruktur ikke været noget problem, og man havde heller ikke behøvet at bekymre sig om det retlige grundlag, eller om at samarbejdet blev skadet.

Og jeg ærgrer mig over, at man ikke har kunnet se mulighederne i ordningen. Man må undre sig over, at kun få kommuner og boligorganisationer har truffet beslutning om salg.

En anden konklusion i evalueringen er, at man mister de attraktive almene boliger og derfor forringer mobiliteten internt i boligorganisation. Og at kommunerne får sværere ved at løfte den boligsociale opgave.

Her synes jeg, at man lige skal klappe hesten. Jeg er klar over, at der er tale om de forskellige aktørers frygt og forventninger, men som jeg ser det, er de stærkt overdrevne og næppe realistiske.

Der er nærværd 500.000 almene familieboliger i landet. Der skal sælges rigtig mange flere end de 46 boliger, før vi kommer i nærheden af, at de attraktive boliger er blevet solgt, og der kun er de dårligste tilbage. Eller at kommunerne ikke magter deres opgaver.

Endelig er det jo sådan, at et salg skal godkendes af enten boligorganisationen eller af kommunen, hvilket sikrer, at vi ikke står tilbage med de dårligste boliger.



## Samrådsspørgsmål AC:

*"Mener ministeren, at der med Højesterets dom af 7. november 2007 om salg af almene boliger i Furesø Kommune er skabt klarhed over forholdene vedrørende salg af almene boliger efter forsøgsordningen, når Højesterets afgørelse blev truffet med mindst muligt flertal?"*

## Svar:

Jeg vil gentage det, jeg sagde lige før - nemlig at Furesø Kommune og ministeriet faktisk blev frifundet ved 2 instanser – både i Østre Landsret og i Højesteret.

Højesteret fastslog, at forsøgsordningen ikke indebærer ekspropriation, således som Boligselskabernes Landsforening og Arbejdernes Andelsboligforening ellers hævdede.

Det blev tværtimod slået fast, at ordningen ikke var i strid med grundloven, hvilket regeringen naturligvis også havde regnet med, da dette spørgsmål nøje var overvejet inden fremsættelsen af lovforslaget.

Når Højesteret har fastslået, at der ikke var tale om ekspropriation, må man naturligvis sige, at der er fuldstændig klarhed over det juridiske grundlag for ordningen.

Så nytter det ikke, at spørgeren sår tvivl om Højesterets afgørelse ved at antyde, at der fortsat er usikkerhed, fordi den blev afsagt med dommerstemmerne 5-4.

En dom i Højesteret er en dom i Højesteret, og når dommen er afsagt, er det resultat, som retten når frem til, gældende ret. Jeg kan ikke tro andet, end at det også må være Socialdemokraternes holdning.

### Samrådsspørgsmål AD:

*"Er ministeren enig i konklusionerne i rapporten "Evaluering af salg af almene familieboliger som ejerboliger" om, hvorfor det ikke er lykkedes at sælge en eneste almen bolig efter den permanente salgsordning?"*

### Svar:

Evalueringen vedrørende den permanente ordning konkluderer, at ordningen faktisk er blevet vel modtaget som et boligsocialt instrument af både KL og BL. En hovedårsag til, at ordningen ikke er blevet anvendt mere er, at den er kommet til at stå i skyggen af forsøgsordningen og den ideologiske prægede debat, som udspandt sig. Hertil kommer endelig manglende tro på, at der via salg kan skabes en ændret beboersammensætning i de udsatte områder.

Igen må jeg her sige, at disse konklusioner ikke er noget, som man hverken kan være enig eller uenig i.

Jeg hæfter mig ved, at ordningen er blevet vel modtaget, og at man mener, den kan anvendes. Det er glædeligt.

Men alt i alt synes jeg ikke, at evalueringen af den permanente ordning peger på barrierer, som ikke kan overvindes. Jeg kan derfor kun opfordre til, at der nu kommer gang i anvendelsen af ordningen.