

Høringsnotat



Dato: 31. oktober 2018
J. nr. : 2018-790

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende udkast til ændringsforslag til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghetto-områder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghetto-områder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) (L 38)

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet hørte den 4. oktober 2018 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag, over udkast til ændringsforslag til forslag til lov om lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghetto-områder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghetto-områder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) (L 38). Høringsfristen udløb den 22. oktober 2018.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til ændringsforslaget: Arkitektforeningen, BL – Danmarks Almene Boliger, Finans Danmark, Institut for Menneskerettigheder, KL, Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO), Rådet For Socialt Udsatte, SAND – De Hjemløses Landsorganisation.
2. Følgende myndigheder og organisationer har *ikke* haft bemærkninger til ændringsforslaget: Ankestyrelsen, ATP Ejendomme A/S, Landsbyggefonden, LOS – Landsorganisationen for sociale tilbud.
3. Følgende myndigheder og organisationer har *ikke* afgivet høringssvar til ændringsforslaget: Advokatsamfundet, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, SBH,



SBi/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark, Ældre Sagen.

4. Øvrige høringssvar: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringssvarpart, som *ikke* er angivet på lovforslagets høringssvarliste: SOS Racisme.

Bemærkninger til ændringsforslaget

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

Kun bemærkninger, der vedrører det fremsatte ændringsforslag, indgår i notatet.

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

1. Kommunalbestyrelsens beføjelser
2. Beboerdemokrati
3. Økonomi

1. Kommunalbestyrelsens beføjelser

BL – Danmarks Almene Boliger vurderer, at kommunernes mulighed for at gennemføre en udviklingsplan uden om den almene boligorganisation vil bringe boligorganisationerne i en svær situation, da det vil give et unødigt pres i deres samarbejde med kommunerne. *BL* opfordrer til, at arbejdet i boligområderne baseres på et gensidigt samarbejde, som det oprindeligt var tanken og sædvane i andre sammenhæng.

KL finder det yderst positivt, at der med ændringsforslaget er lyttet til kommunerne. *KL* er desuden særlig positiv overfor, at kommunerne får mulighed for at give påbud om salg og nedrivning i tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed med boligorganisationen om en udviklingsplan.

LLO antager, at kommunerne vil bruge de værktøjer, de gives med ændringsforslaget til afvikling af boligområder frem for at lade ministeren gøre det, da de anser sig for bedst egnede til at lave boligpolitik i egne byer. Dette bør ikke foregå på lejernes bekostning.



SAND tager afstand fra udkastet til ændringsforslag, idet forslaget vil medføre, at kommunerne får mulighed for at overtage boligorganisationernes handlemuligheder ved at indsætte en kommunal administrator og sætte lokaldemokratiet ud af funktion, hvis boligorganisationerne ikke handler som lokalpolitikere ønsker. Ændringsforslaget vurderes at være et tiltag der fremtidigt giver vide rammer for at afvikle dele af den almene boligsektor.

SOS Racisme finder, at lejere i forbindelse med ekspropriation ikke bør kunne opsiges, med mindre der kan fremskaffes en midlertidig erstatningslejlighed til en tilsvarende husleje så tæt som muligt på boligområdet. *SOS Racisme* finder desuden, at ekspropriation eller afvikling af eksisterende bebyggelser er en dyr og dårlig løsning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at forslaget om, at kommunalbestyrelsen kan udarbejde en udviklingsplan, hvis der ikke kan opnås enighed med boligorganisationen om en fælles plan, skal ses i sammenhæng med det generelle ønske om, at der etableres en udviklingsplan, fremfor at en uenighed mellem kommune og boligorganisation i sig selv fører til, at der skal gennemføres et afviklingspåbud, der vil være langt mere indgribende for de berørte afdelinger.

Ændringsforslaget vedrører alene de boligområder, der efter lovforslaget er omfattet af pligten til at udarbejde en udviklingsplan. Forslaget medfører ikke videre rammer for afvikling af dele af den almene boligsektor end lovforslaget i øvrigt, idet kommunalbestyrelsen ikke vil kunne ekspropriere i videre omfang end det, der er nødvendigt for at nå målet om en nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden 2030 i overensstemmelse med den udviklingsplan, der godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Der gives ikke med ændringsforslaget mulighed for kommunal ekspropriation i forbindelse med afvikling af hårde ghettoområder.

Ændringsforslaget ændrer ikke ved lovforslagets regler om genhusning i forbindelse med erstatningsboliger. Disse regler vil også gælde ved gennemførelse af kommunale udviklingsplaner.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i ændringsforslaget.

2. Beboerdemokrati

KL er positiv over for forslaget om, at kommunerne kan indsætte en forretningsfører i boligorganisationen, såfremt boligorganisationen ikke efterkommer et påbud.

LLO kan ikke støtte ændringsforslaget, idet der er tale om yderligere at forringe lejernes indflydelse i forhold til den oprindelige parallelsamfundspakke, som også forringede lejernes indflydelse. Det anføres, at kommunalbestyrelsen med forslaget kan gå helt uden om lejerne og deres repræsentanter i organisationsbestyrelsen og dermed træffe meget væsentlige beslutninger hen over hovedet på disse.



LLO vurderer, at ændringsforslaget betyder, at boligorganisationerne reelt bliver sat under administration, og at man dermed risikerer afdelinger uden afdelingsbestyrelser i 10-11 år. Det er alt for lang en periode, og det vil være en uproportional straf at pålægge boligorganisationen eller afdelingsbestyrelsen. Der er ikke meget beboerdemokrati tilbage, hvis lejere sættes uden for indflydelse i så lang en periode.

Arkitektforeningen mener, at beboerdemokratiet bør respekteres – også i forhold til udviklingsplaner – først og fremmest fordi beboernes ejerskab og forankring til arbejder og aktiviteter er afgørende for omdannelsesprocessen i ghettoområder og udsatte boligområder.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget tager udgangspunkt i, at almene boligorganisationer med tilhørende boligafdelinger skal sørge for, at deres virke foregår inden for de rammer, som lovgiveren har fastsat.

Når lovgiveren pålægger en almen boligorganisation pligt til at gennemføre en udviklingsplan i et hårdt ghettoområde, forventes det, at beboerdemokratiske organer respekterer lovgiverens ønske og aktivt medvirker til en forandring af boligområdet. Hvis boligorganisationen, herunder dens demokratiske strukturer, ikke har evne eller vilje til at opfylde de krav, der stilles i almenboligloven, er det naturligt at give kommunalbestyrelsen mulighed for at støtte forandringsprocessen.

Selv i de tilfælde, hvor mulighederne for at lave en fælles udviklingsplan er udtømte, og kommunalbestyrelsen er villig at gennemføre en kommunal udviklingsplan, vil det være den pågældende boligorganisation og dens demokratiske organer, der vil have mulighed for at gennemføre planen. Hvis disse hverken kan eller vil sikre en gennemførelse af planen, vil det være muligt for kommunalbestyrelsen at indsætte en midlertidig forretningsfører.

Formålet med indsættelse vil være at sikre gennemførelse af den kommunale udviklingsplan. Bestemmelsen om kommunalbestyrelsens adgang til at indsætte en forretningsfører vedrører således alene indsættelse af en midlertidig forretningsfører med den opgave at varetage de funktioner, der er nødvendige for at sikre udviklingsplanens gennemførelse. Der er således *ikke* tale om, at beboerdemokratiet i sin helhed vil kunne sættes ud af kraft på grundlag af denne bestemmelse. Efter ministeriets opfattelse vil dette derfor ikke i sig selv kunne medføre, at en afdeling kan være uden afdelingsbestyrelse i en kortere eller længere årrække.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

3. Økonomi

Finans Danmark påpeger, at det af bemærkningerne til ændringsforslaget fremgår, at den almene afdeling skal stilles økonomisk, som om en ekspropriation ikke var sket, og at erstatningen fastsættes efter almindelige erstatningsregler. Det fremgår imidlertid ikke af bemærkningerne, hvordan panthaver er stillet ved påbud efter stk. 2. Der bør derfor være en betingelse for påbuddets gennemførelse, at der sker fuld dækning af panthaverne.



KL finder, at der bør gælde samme finansieringsmodel, uanset om omdannelser sker som led i en fælles udviklingsplan eller som led i et påbud om nedrivninger og salg.

Derudover finder KL, at der er behov for uddybning af, hvordan ekspropriationselementet harmonerer med den planlagte lovændring af ekspropriationsreglerne.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ekspropriationserstatningen fastsættes efter almindelige regler, således at den dækker det tab, der lides i forbindelse med ekspropriationen. Spørgsmålet om dækning af panthavernes krav følger af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. Efter denne lovs § 23 træffer kommissarius afgørelse om erstatningens fordeling mellem rettighedshavere og forestår erstatningens udbetaling. For panthavernes vedkommende er prioritetsordenen afgørende.

Med hensyn til finansieringsmodellen bemærkes, at der er en principiel forskel på fælles og kommunale udviklingsplaner. En fælles udviklingsplan er udarbejdet i enighed og kan derfor ikke medføre ekspropriation. Når der derimod er tale om en kommunal udviklingsplan, kan det ikke afvises at denne kan indebære ekspropriation, hvilket vil udløse erstatningskrav efter grundlovens § 73. stk. 1.

Formålet med den foreslåede finansieringsmodel er at skabe en balance mellem rettigheder og pligter, som ændringsforslaget om en kommunal udviklingsplan vil tildele kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen får med ændringsforslaget mulighed for at gennemføre sin egen udviklingsplan og som en naturlig konsekvens heraf er det nærliggende, at kommunalbestyrelsen også udreder eventuel ekspropriationserstatning, som eventuelt kan opstå i forbindelse med gennemførelse af en kommunal udviklingsplan. Denne pligt forventes at sikre, at kommunalbestyrelsen indgår et reelt samarbejde med den berørte almene boligorganisation omkring udarbejdelse af en fælles udviklingsplan.

Det bemærkes i den forbindelse, at en godkendt kommunal udviklingsplan vil give mulighed for at søge om midler til renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer og nedrivning fra Landsbyggefonden, jf. det foreslåede § 96, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 34.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet finder ikke grundlag for at vurdere ændringsforslaget i forhold til eventuelle fremtidige ændringer af ekspropriationsreglerne.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i ændringsforslaget.



Høringsliste

Oversigt over myndigheder og organisationer m.v., der høres over udkast til ændringsforslag til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (*Nye kriterier for udsatte boligområder og ghetto-områder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghetto-områder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet 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
Ejerlejlighedernes Landsforening
Finans Danmark



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