

2. juli 2021

UDKAST

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret

(Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, som ændret bl.a. ved lov nr. 2077 af 21. december 2020, lov nr. 430 af 16. marts 2021 og senest ved lov nr. 1167 af 8. juni 2021, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »ghettoområde« og »ghettoområder« til: »parallelsamfund«, »ghettoområdet« til: »parallelsamfundet«, »hårdt ghettoområde« til: »omdannelsesområde« og »hårde ghettoområder« til: »omdannelsesområder«.
2. I § 28, stk. 3, nr. 3, indsættes efter »et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1«: », eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1«.
3. I § 51, stk. 2, 1. pkt., ændres »kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte« til: »§ 24 a, stk. 1, nr. 1, i lov om individuel boligstøtte«.
4. I § 51 b, stk. 1, 1. pkt., og § 59, stk. 6, nr. 5, ændres »integrationsydelse« til: »selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse«.
5. I § 59 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:
»Stk. 7. Ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden opfylder kriterierne i stk. 6, nr. 1-4, eller som i de seneste 6 sammenhængende måneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse eller i de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.
Stk. 8. Stk. 7, finder kun anvendelse, når andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, stk. 1, ikke overstiger 30 procent af alle almene familieboliger i kommunen.«
Stk. 7-12 bliver herefter stk. 9-14.

2. juli 2021

6. I § 59, stk. 7, der bliver stk. 9, indsættes to steder efter » stk. 6«: »og stk. 7«.

7. I § 59, stk. 9, 1.-3. pkt., der bliver § 59, stk. 1, 1.-3. pkt., og stk. 10, 1. og 3. pkt., der bliver stk. 12, 1. og 3. pkt., ændres fem steder »stk. 8« til: »stk. 10«.

8. I § 60, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1,«: »eller i et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1,« og i 4. pkt. indsættes efter »et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1«: », eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1«.

9. I § 61 a, stk. 4, ændres »4 år« til: »5 år« og udgår », jf. dog stk. 5«.

10. § 61 a, stk. 5 ophæves.
Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

11. I § 61, a, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres » stk. 1, 2, 4 og 5« til: »stk. 1, 2 og 4 og § 61 b, stk. 1«.

12. Efter § 61 a indsættes:

»§ 61 b. Ved et forebyggelsesområde forstås et boligområde, jf. § 61 a, stk. 3, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.«

13. I § 63 e, stk. 1, ændres »§ 85, stk. 1, nr. 3 eller 4« til: »85, stk. 1, nr. 4 eller 5«.

14. I § 64, stk. 4, 1. og 2. pkt., ændres »§ 59, stk. 3 og 8-12« til: »§ 59, stk. 3 og 10-14«.

15. I § 80, stk. 2, ændres »i 2005 21,75 kr. pr. m²« til: »i 2021 29,75 kr. pr. m²«, »i 2005 47,30 kr. pr. m²« til: »i 2021 66,50 kr. pr. m²«, og »januar 2006« til: »januar 2022«.

16. I § 91, stk. 4, 1. pkt., ændres »830 mio. kr. årligt i perioden 2021-2026« til: »830 mio. kr. i 2021, 992,7 mio. kr. årligt i 2022-2024, og 830 mio. kr. årligt i 2025-2026«.

17. I § 115 a, stk. 1, ændres »opfyldte krav til energirammen for bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015« til: »kunne klassificere bygningen som lavenergiklasse i henhold til bygningsreglementet 2018«.

18. I § 115 a, stk. 2, ændres »2010« til: »2018«.

2. juli 2021

19. I § 165 a, indsættes efter »udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1,«: »eller i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, stk. 1«.

20. I § 168 a, stk. 6, ændres »59, stk. 6 og 7« til: »59, stk. 6 og 9«.

21. I § 168 b, stk. 10, ændres »59, stk. 6 og 7« til: »59, stk. 6 og 9«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som senest ændret ved lov nr. 529 af 27. marts 2021 foretages følgende ændringer:

1. I § 29 ændres: »§ 75 p« til: »§ 75 h, stk. 2,«.

2. I § 64 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

3. I § 65 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»*Stk. 6.* Ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

4. I § 66 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Angår fremlejeaftalen en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal lejereren tillige inden fremlejeperiodens begyndelse fremsende fornøden dokumentation for, at boligen efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

5. I § 69 indsættes som *stk. 7*:

»*Stk. 7.* Ved bytning af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter«

6. I § 86, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres »hårdt ghettoområde« til: »omdannelsesområde«.

§ 3

I lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 11. juni 2009, som ændret ved § 50 i lov nr. 628 af 6. august 2016, foretages følgende ændringer:

2. juli 2021

1. I § 1, stk. 1, 1. pkt., udgår »i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,«.

2. I § 1, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »enkelte ejendomme«: »og understøtte indsatser mod parallelsamfund.«.

3. § 3, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Varigheden af anvisningsretten aftales af kommunalbestyrelsen og udlejeren.«

4. § 4, stk. 3, 4. pkt., ændres »6-års-perioden« til: »den aftalte periode«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 30. november 2021.

Stk. 2. § 2, nr. 2-5 finder anvendelse på alle fremlejerforhold og aftaler om bytte, som etableres efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	6
2. Lovforslagets hovedpunkter.....	7
2.1. Afgrænsning af forebyggelsesområder.....	7
2.1.1. Gældende ret.....	7
2.1.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.....	8
2.2. Ny terminologi.....	9
2.2.1. Gældende ret.....	9
2.2.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	9
2.3. Overgangsordning for hårde ghettoområder gøres permanent	9
2.3.1. Gældende ret.....	9
2.4. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsredskaber i forebyggelsesområder	10
2.4.1. Gældende ret.....	10
2.4.1.1. Kommunal anvisningsret	10
2.4.1.2. Fleksibel udlejning	10
2.4.1.3. Bytte og fremleje.	11
2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.....	12
2.5. Øget mulighed for kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme.....	14
2.5.1. Gældende ret.....	14
2.5.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.....	15
2.6.1. Gældende ret.....	15
2.6.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	16
2.7. Udvidelse af kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud til iværksættelse af indsatser efter almenboliglovens § 165 a.....	16
2.7.1. Gældende ret.....	16
2.7.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	16
2.8. Forhøjelse af investeringsramme til renovering.....	16
2.8.1. Gældende ret.....	16
2.8.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.....	17

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Med lovforslaget foreslås det at gennemføre »Aftale om blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund«, som den 15. juni 2021 blev indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance.

Med aftalen er parterne enige om at igangsætte en række forebyggende indsatser for at bekæmpe dannelsen af nye parallelsamfund.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Aftalen er en opfølgning på den aftale, som den daværende regering (Venstre, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance) indgik med Socialdemokratiet, Socialistiske Folkeparti og Dansk Folkeparti den 9. maj 2018 om initiativer på boligområdet for at modvirke parallelsamfund, hvor der blev taget et grundlæggende opgør med parallelsamfund i Danmark og igangsat en række initiativer for at omdanne de mest udsatte boligområder.

Indsatsen mod parallelsamfund er en langsigtet proces, som løber frem mod 2030, og med den nye aftale er parterne blevet enige om at udbrede indsatsen mod dannelse af parallelsamfund til også at omfatte en forebyggende indsats i boligområder, som er i risiko for at blive udsatte boligområder. Målet er, at der i 2030 ikke skal være boligområder, som adskiller sig væsentligt fra det omgivende samfund socialt og økonomisk, og som har en andel af ikkevestlige indvandrere og efterkommere på over 30 pct.

Det foreslås at indføre en ny kategori af boligområder, som benævnes forebyggelsesområder. Der er tale om boligområder, som ikke er omfattet af den nuværende indsats mod parallelsamfund, men hvor der er behov for en forebyggende indsats.

Endvidere foreslås det at opdatere parallelsamfundslovgivningens terminologi således, at betegnelsen ghetto ikke længere anvendes. Anvendelse af termen kan modvirke hensigten med parallelsamfundsindsatsen, som er at integrere og udvikle belastede boligområder for at gøre dem attraktive for en bredere kreds af boligsøgende.

Det foreslås at forlænge den periode, hvor et boligområde skal opfylde kriterierne for et parallelsamfund - fra 4 år til 5 år – for at være et omdannelsesområde. Hermed gøres den overgangsordning, der har været for 2018, 2019 og 2020, permanent.

2. juli 2021

Desuden udvider nærværende lovforslag anvendelsesområdet for en række redskaber, som efter de gældende regler er forbeholdt udsatte boligområder, til også at gælde i de nye forebyggelsesområder. Boligorganisationer og kommuner får med lovforslaget en række nye redskaber til at forebygge, at almene boligområder udvikler sig til udsatte boligområder.

Det foreslås at skærpe udlejnings- og anvisningskravene i de nye forebyggelsesområder for over tid at ændre beboersammensætningen. Ved at udbrede de skærpede udlejnings- og anvisningsredskaber til forebyggelsesområderne er det forventningen, at almene boligområder, som i dag adskiller sig fra det omkringliggende samfund, i 2030 vil have en mere varieret beboersammensætning og kan bidrage positivt til den blandede by. Det foreslås derfor at gøre det obligatorisk for boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning i forebyggelsesområder og at forbyde kommuner at anvise boligsøgende, som opfylder en række betingelser, til forebyggelsesområderne. Der er tale om at udbrede anvendelse af skærpede udlejnings- og anvisningsbestemmelser, som i dag gælder i de udsatte boligområder, til også at gælde i de nye forebyggelsesområder.

Desuden foreslås det, at reglerne om fremleje og bytte i lov om leje af almene boliger strammes, således at de udlejningsregler, der gælder i udsatte boligområder, også skal kunne håndhæves i tilfælde, hvor udlejning sker i form af fremleje eller bytte.

Det foreslås endvidere at udvide de gældende muligheder for kommunal anvisning til private udlejningsboliger. Herefter kan alle kommuner indgå frivillige aftaler med private udlejere, som ønsker at stille en del af deres lejligheder til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver samtidig med, at kommuner og private udlejere kan indgå aftaler lige så længe, der er gensidig interesse herfor.

Det foreslås at give lettere adgang til nedrivning af almene familieboliger i forebyggelsesområder. Herved får boligorganisationer og kommuner stillet flere redskaber til rådighed til at gennemføre fysisk tilpasning af boligmassen, der kan understøtte målet om over tid at ændre beboersammensætningen i forebyggelsesområderne.

Som konsekvens af at kommunerne med lovforslaget får nye redskaber til at forebygge, at almene boligområder udvikler sig til udsatte boligområder, foreslås en udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden boligafdelingens godkendelse.

Endelig foreslås det i lyset af, at der er i 2020 kom to nye boligområder, som er blevet omfattet af kravet om gennemførelse af en udviklingsplan, at der afsættes yderligere 500 mio. kr. (2021-prisniveau) fra Landsbyggefonden til at hæve rammen til den fysiske omdannelse i de udsatte boligområder.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Afgrænsning af forebyggelsesområder

2.1.1. Gældende ret

Det følger af § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. (herefter almenboligloven), at der ved et udsat boligområde forstås et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af

2. juli 2021

beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct., 4) 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.

Efter stk. 2, er et ghettoområde et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne i stk. 1 er opfyldt.

Efter stk. 4, er et hårdt ghettoområde et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, dog har der efter stk. 5 for årene 2018, 2019 og 2020 været en overgangsordning, hvorefter et hårdt ghettoområde er et boligområde, der de seneste 5 år har opfyldt betingelserne for et ghettoområde.

Det fremgår af stk. 3, at ved et boligområde forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere, og at Indenrigs- og boligministeren kan godkende opdeling af boligområder, og at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Efter stk. 6, trækker Indenrigs- og Boligministeriet data fra Danmarks Statistik og offentliggør hvert år den 1. december, hvilke boligområder der opfylder ovennævnte kriterier for et udsat boligområde, et ghettoområde og et hårdt ghettoområde.

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 blev der igangsat en række initiativer med henblik på at bekæmpe udviklingen af parallelsamfund i boligområder med en høj koncentration af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse, med dom for overtrædelse af straffeloven mv., med begrænset uddannelsesbaggrund og med lave indkomster.

Der blev dengang ikke taget højde for, at der er boligområder, som adskiller sig fra det omkringliggende samfund, og som kan være i risiko for at udvikle sig til udsatte boligområder som følge af høj kriminalitet, lav uddannelse, lav indkomst, lav beskæftigelse og en høj andel af beboere med ikkevestlig baggrund. Disse områder opfylder i dag ikke kriterierne for udsatte boligområder, men kan over tid udvikle sig til udsatte boligområder, hvis der ikke sættes ind med forebyggende initiativer.

Det foreslås derfor at afgrænse særlige forebyggelsesområder som en ny kategori af boligområder ud over kategorierne for udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder. Det foreslås, at forebyggelsesområder er kendetegnet ved at have mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikkevestlig oprindelse overstiger 30 pct. Samtidig skal områderne opfylde to af fire kriterier vedrørende beskæftigelse, uddannelse, indkomst og kriminalitet.

Kriterierne for forebyggelsesområder foreslås at være identiske med kriterierne for udsatte boligområder, bortset fra at tre ud af fire kriterier vil blive beregnet ved lavere grænseværdier. Det

2. juli 2021

foreslås således, at ved et forebyggelsesområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikkevestlig oprindelse overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct., 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren hvert år den 1. december vil offentliggøre en liste med forebyggelsesområder. Det vil ske samtidig med offentliggørelsen af liste over udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder.

2.2. Ny terminologi

2.2.1. Gældende ret

Boligområder kategoriseres som udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder efter almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 og 4.

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås at ændre terminologien i almenboliglovens § 61 a, således at betegnelserne ”ghettoområde” og ”hårdt ghettoområde” udgår og erstattes af andre og mere præcise termer.

Praksis har vist, at den anvendte terminologi kan stå i vejen for, at udsatte boligområder kan tiltrække en bredere kreds af boligsøgende. Derfor foreslås termer, der mere præcist afspejler, at der er tale om boligområder med strukturelle problemer, der adskiller sig fra det omkringliggende samfund og truer sammenhængskraften i landet. Det foreslås således at anvende termene ”parallelsamfund” i stedet for ”ghettoområder” og ”omdannelsesområder” i stedet for ”hårde ghettoområder”.

2.3. Overgangsordning for hårde ghettoområder gøres permanent

2.3.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 61 a, stk. 4, er et hårdt ghettoområde et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, dog har der for årene 2018, 2019 og 2020 efter stk. 5, været en overgangsordning, hvorefter et hårdt ghettoområde er et boligområde, der de seneste 5 år har opfyldt betingelserne for et ghettoområde.

Overgangsordningen blev etableret for at tage hensyn til allerede igangsatte initiativer til bekæmpelse af parallelsamfund i boligområderne.

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2. juli 2021

Det foreslås, at overgangsordningen, hvorefter et alment boligområde skal være på listen over parallelsamfund de seneste fem år for at være et omdannelsesområde, bliver gjort permanent.

I praksis har det vist sig, at fire år kan være for kort tid til at vende udviklingen i et udsat boligområde. Boligorganisationerne og kommunerne vil med forslaget komme under mindre tidsmæssigt pres for at vende udviklingen og kan afprøve forskellige løsninger for at undgå at blive et omdannelsesområde.

2.4. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsredskaber i forebyggelsesområder

2.4.1. Gældende ret

2.4.1.1. Kommunal anvisningsret

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.

Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen kan også indgå en aftale om, at boligorganisationen stiller ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. 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. kriterier vedrørende 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 stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden enten er dømt for overtrædelse af straffeloven m.v., har fået sit lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union, omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz mv., i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, 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 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

2.4.1.2. Fleksibel udlejning

For almene familieboliger, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, om udslusningsboliger, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Udlejning efter sådanne særlige kriterier kaldes fleksibel udlejning.

Kriterierne aftales af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1. Det kan for eksempel aftales, at boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse får fortrinsret på ventelisten til de ledige boliger.

Når ovennævnte boliger er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, skal ledige boliger anvises efter særlige kriterier, jf. § 60, stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde.

2.4.1.3. Bytte og fremleje.

Lejeren har i medfør af almenlejelovens § 64, stk. 1, en ufravigelig ret til at fremleje op til halvdelen af boligens beboelsesrum. Det følger endvidere af § 64, stk. 1, at det samlede antal personer, der bor i boligen, i så fald ikke må overstige antallet af beboelsesrum.

Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis reglerne om beboermaksimum, jf. boligreguleringslovens §§ 52 a-c, finder anvendelse, og lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. § 64, stk. 2.

I henhold til almenlejelovens § 65, stk. 1, har lejeren ret til at fremleje hele boligen i indtil 2 år, når lejers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Udlejeren kan her modsætte sig fremlejeforholdet, når det samlede antal personer vil overstige antallet af beboelsesrum, eller udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet, jf. § 65, stk. 2. Sidstnævnte kan formentlig anvendes, hvis f.eks. fremlejetageren tidligere har misligholdt et lejemål i ejendommen.

Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis reglerne om beboermaksimum, jf. boligreguleringslovens §§ 52 a-c, finder anvendelse, og lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. § 65, stk. 3.

I medfør af § 66 skal lejeren inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren en kopi af fremlejeaftalen, når der sker fremleje efter §§ 64 og 65.

Lejere af almene boliger har i henhold til almenlejelovens § 69, stk. 1, en ufravigelig ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis den fraflyttende lejer ikke har beboet boligen i 3 år, hvis boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte, jf. § 69, stk. 2.

Udlejeren skal også her modsætte sig bytte, hvis reglerne om beboermaksimum, jf. boligreguleringslovens §§ 52 a-c, finder anvendelse, og lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. § 69, stk. 3.

2. juli 2021

Både ved fremleje af hele boligen og ved bytning kan udlejeren, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, ved fremleje eller bytning af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og understøttede almene plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter, jf. § 65, stk. 4, og § 69, stk. 5.

Ved fremleje af hele boligen eller ved bytning af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering eller bytningens gennemførelse bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter, jf. § 65, stk. 5, og § 69, stk. 6.

Efter gældende ret kan der således ikke ved fremleje af op til halvdelen af eller hele almene boliger eller bytte af almene boliger stilles krav til, at den eller de lejere, som ved fremleje eller bytte herefter skal bebo boligen, skal opfylde andre betingelserne, end de i § 65, stk. 4 og 5 samt § 69, stk. 5 og 6, nævnte.

Det fremgår af almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 6, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Parallelsamfundsindsatserne har været under gennemførelse siden ultimo 2018, og der er endnu ikke gennemført en egentlig evaluering af indsatserne, men der er opnået en vis erfaring med effekterne af indsatserne i de udsatte boligområder.

Erfaringer fra de udsatte boligområder viser, at udlejnings- og anvisningsredskaberne medvirker til at ændre beboersammensætningen. Opgørelser udarbejdet af Bolig- og Planstyrelsen på grundlag af Landsbyggefondens huslejeregister viser, at i de foreslåede forebyggelsesområder blev i 2020 over 7 pct. af de ledige almene familieboliger anvist af kommunen, og 23 pct. af boligerne blev udlejet ved brug af fleksible udlejningskriterier. Der er således mulighed for i endnu højere grad at styre indflytningen ved at skærpe anvisningskravene og gøre fleksible udlejningskriterier obligatorisk i de områder, hvor der er behov for en forebyggende indsats. Hermed vil kommunerne og boligorganisationerne få flere redskaber stillet til rådighed for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning med en større andel af beboerne, som enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Efter de gældende regler skal boligorganisationerne anvise ledige almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, efter særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Det foreslås at udvide anvendelsesområdet for reglerne om obligatorisk fleksibel udlejning, hvorefter reglerne også skal anvendes ved udlejning af ledige almene boliger i forebyggelsesområder, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1, hvorefter forebyggelsesområder afgrænses ud fra en række sociale og økonomiske kriterier.

Erfaringen har vist, at redskabet er mest effektivt i de større byer, idet effekten afhænger af, at der er mange 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 fastsatte kriterier.

2. juli 2021

Endvidere foreslås det at udvide de skærpede krav til kommunal anvisning af boligsøgende i udsatte boligområder til også at gælde ved kommunal anvisning af ledige almene boliger i forebyggelsesområder, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1. Det foreslås at stramme anvisningsreglerne, så kommunerne ikke må anvise ledige boliger i et forebyggelsesområde 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, 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.

Desuden foreslås, at i de nye forebyggelsesområder må kommunalbestyrelsen ikke anvise ledige boliger til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i de seneste 6 sammenhængende måneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Sammenlignet med kravene, der gælder for et udsat boligområde, vil de foreslåede anvisningskrav være mindre restriktive i forebyggelsesområderne. Kommunalbestyrelsen vil således kunne anvise modtagere af uddannelseshjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse til en ledig bolig i et forebyggelsesområde, hvilket ikke er tilfælde efter de gældende regler i udsatte boligområder.

Formålet med forslaget er at styrke kommunernes mulighed for at forhindre, at flere ressourcetsvage personer flytter ind i forebyggelsesområderne, samtidig med at ressourcestærke personer gives fortrinsret til boligerne i disse områder.

Det foreslås at fastsætte en grænse for anvendelse af de skærpede anvisningskrav i de foreslåede forebyggelsesområder. Grænsen foreslås fastsat ved 30 pct. af det samlede antal almene familieboliger i kommunen. Forslaget skal sikre, at kommuner med mange almene boliger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder stadig har god mulighed for at anvise boliger til boligsøgende med et akut boligsocialt behov.

Når det kommer til lejernes ret til at bytte og fremleje deres bolig, er der ikke kontrol af, hvem der flytter ind i områder i de udsatte boligområder, og det kan udfordre bestræbelserne på at ændre beboersammensætningen og skabe blandede bydele. Derfor foreslås det, at de kriterier, som regulerer indflytningen i udsatte boligområder, også skal gælde ved fremleje eller bytte af boliger i udsatte boligområder.

Forslaget vil således finde anvendelse i forhold til aftaler om fremleje eller bytte, som indgås efter loven er trådt i kraft, jf. lovforslagets § 4.

Almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 6, hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejerer helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejerer ikke er berettiget hertil, og

2. juli 2021

trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør, vil også finde anvendelse i de tilfælde, som er omfattet af forslaget.

2.5. Øget mulighed for kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme

2.5.1. Gældende ret

Efter § 1, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, som ændret ved § 50 i lov nr. 628 af 9. juni 2016, kan kommunalbestyrelserne til løsning af boligsociale problemer i de kommuner, som anvender kombineret udlejning, indgå aftale med private udlejere således, at kommunalbestyrelsen opnår anvisningsret til lejligheder i udlejerens udlejningsejendom.

Kommunalbestyrelsen yder for anvisningsretten en vis godtgørelse til udlejeren og har samtidig krav på en vis refusion af denne godtgørelse fra staten. Reglerne om godtgørelsens udbetaling og refusion fra staten følger af § 4 i lov om kommunal anvisningsret.

Det følger endvidere af § 1, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, at ordningen kan anvendes i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i almenboligloven samt støttede private andelsboliger m.v. (kombineret udlejning).

Kombineret udlejning omfatter boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 40 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet, eller boligområder med mindst 5.000 beboere, hvor mindst 30 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet.

Aftalen om anvisningsret kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder med for at opnå en mere balanceret beboersammensætning, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal anvisningsret.

Det følger af § 3, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, at aftalen om erhvervelse af anvisningsret indgås for en tidsbegrænset periode på 6 år. Der kan ikke senere indgås en ny aftale for samme ejendom.

Efter § 5, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, betaler kommunalbestyrelsen, som ved anvisning til almene boliger, lejen fra det tidspunkt, fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen indestår herudover for eventuelle fraflytningsudgifter, som påhviler lejeren.

Kommunalbestyrelsen og udlejeren fastsætter størrelsen af den godtgørelse, som kommunalbestyrelsen betaler til udlejeren, i aftalen. Det maksimale statslige refusionsbeløb til kommunalbestyrelsen udgør 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Det følger § 4, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, at godtgørelsen udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen inden den i § 5, stk.

2. juli 2021

1, i lov om kommunal anvisningsret, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten.

Det følger endvidere af § 4, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret, at udlejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. Vælger udlejeren dette, er udlejeren forpligtet til også at afsætte de senere i 6-årsperioden udbetalte godtgørelsesbeløb på den nævnte konto i Grundejernes Investeringsfond.

2.5.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunerne har fortsat behov for at have et antal boliger til rådighed, som kan anvendes til at anvise boligsøgende med et akut boligsocialt behov samt boligsøgende, som på grund af særlige udlejningskriterier ikke kan få anvist en bolig i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Der er derfor behov for, at kommunalbestyrelserne tillige får mulighed for anvisningsret til private udlejningsejendomme.

Det vurderes at være mest hensigtsmæssigt, at denne adgang sikres gennem frivillige anvisningsaftaler mellem kommunalbestyrelserne og private udlejere.

Derfor foreslås det, at den gældende ordning udvides således, at muligheden for at indgå frivillig aftale om anvisningsret med private udlejere, som ønsker at stille lejligheder til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale opgaver, finder anvendelse i alle kommuner.

Aftalens tidsbegrænsning på 6 år foreslås endvidere ophævet således, at det vil være op til aftalparterne at aftale varigheden af anvisningsretten.

Der vil ligesom i dag kunne erhverves anvisningsret til højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, eller et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige.

Aftale om anvisningsret vil fortsat kun kunne indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver i kommunen. Det præciseres i den forbindelse, at aftale om anvisningsret kan indgås for at understøtte kommunens indsatser mod parallelsamfund.

Kommunalbestyrelsen vil fortsat, ligesom ved anvisning til almene boliger, indestå for eventuelt lejetab og fraflytningsudgifter.

Den frivillige model vil efter en 3-årig periode blive fulgt op af en evaluering.

2.6. Nedrivning af almene boliger

2.6.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af indenrigs- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger. Efter stk. 3, kan boligministeren godkende nedrivning af almene boliger, når der er 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen, 2)

2. juli 2021

dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

2.6.2. Indenrigs-og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det kan være relevant og nødvendigt at gennemføre fysiske ændringer af et boligområde for at ændre beboersammensætningen og modvirke dannelsen af parallelsamfund. Derfor foreslås det, at ministerens adgang til at godkende nedrivning, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, af almene boliger i udsatte boligområder udvides til også at gælde i de foreslåede forebyggelsesområder. Hermed får kommunalbestyrelsen og boligorganisationer flere redskaber stillet til deres rådighed for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning i boligområder, der er i risiko for at udvikle sig til udsatte boligområder.

2.7. Udvidelse af kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud til iværksættelse af indsatser efter almenboliglovens § 165 a

2.7.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed, jf. almenboliglovens § 165, om nødvendigt skulle tage relevante forholdsregler over for 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. I yderste tilfælde kan kommunalbestyrelsen indsætte en midlertidig forretningsfører, jf. stk. 2 og 3.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til almenboliglovens § 165 a give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, herunder indsatser mod dannelse af ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2.

2.7.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med den foreslåede indførelse af forebyggelsesområder vil kommunalbestyrelsen skærpe fokus på en gruppe boligområder, som er i risikoen for at blive udsatte boligområder. Derfor er det vigtigt, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at sikre indsatser i disse områder, når dette findes at være nødvendigt.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens beføjelse til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder udvides til også at omfatte de foreslåede forebyggelsesområder.

Kommunalbestyrelsen vil herefter have hjemmel til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i forebyggelsesområder, herunder indsatser til at imødegå, at boligområder udvikler sig til ghettoområder (der nu bliver til parallelsamfund), idet påbuddene kan iværksættes, når kommunalbestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt.

2.8. Forhøjelse af investeringsramme til reovering

2.8.1. Gældende ret

2. juli 2021

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

Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 4, at Landsbyggefonden af midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i årene 2021-2026 kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af en række arbejder i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Af investeringsrammen kan der anvendes op til 50 mio. kr. årligt til forbedringsarbejder og arbejder med henblik på afhændelse af boligerne. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år.

2.8.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der blev med parallelsamfundsftalen i 2018 afsat ca. 10 mia. kr. fra Landsbyggefonden frem til 2026 til at understøtte omdannelsen af de udsatte boligområder, herunder til implementeringen af udviklingsplanerne i hårde ghettoområder.

I lyset af at der er i 2020 er kommet to nye boligområder, som er omfattet af kravet om udviklingsplaner, foreslås det at afsætte 500 mio. kr. (2021-prisniveau) fra Landsbyggefonden til at hæve rammen til fysiske ændringer mv. i de udsatte boligområder (de 500 mio. kr. svarer til 488 mio. kr. i 2018-prisniveau, jf. nedenfor). Midlerne tildeles efter behov af Landsbyggefonden efter de gældende regler.

Det foreslås at hæve rammen i § 91, stk. 4 med 488 mio. kr. (2018-prisniveau) fordelt med 162,7 mio. kr. i årene 2022-2024, således at der i de pågældende år kan anvendes 992,7 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i 2022-2024. Derefter vil der uændret være afsat 830 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i 2025 og 2026. Investeringsrammen pristalsreguleres årligt. Det sker fortsat 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 i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.

Den hævede ramme kan ligesom tidligere disponeres fleksibelt over årene med henblik på gennemførelsen af større renoveringsprojekter. Tilsagn fra senere år vil kunne fremrykkes, hvis det er nødvendigt for at realisere konkrete større renoverings- og forbedringsindsatser. En fremrykning kan kun ske på baggrund af en konkret ansøgning fra Landsbyggefonden, som godkendes af indenrigs- og boligministeren. I vurderingen af ansøgningen vil der blive lagt vægt på aktiviteten på byggeområdet og de økonomiske konjunkturer, ligesom Finansministeriet vil blive inddraget i vurderingen.

3. Økonomiske konsekvenser og implementerings konsekvenser for det offentlige

Kommunerne vil ikke kunne anvise ledige boliger i forebyggelsesområder til boligsøgende, som omfattes af de skærpede regler. Forslagene om skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler (obligatorisk brug af fleksibel udlejning og skærpede regler for kommunal anvisning) vurderes ikke at have udgiftsmæssige konsekvenser for kommunerne.

Forslaget om udvidede muligheder for kommunerne til at indgå aftaler om anvisningsret i private udlejningsejendomme, hvor staten yder refusion for et tilskud på maksimalt 30.000 kr. pr. lejlighed,

2. juli 2021

vil ske inden for den allerede afsatte statslige økonomiske ramme på 6,8 mio. kr. til refusion vedrørende kommunal anvisningsret. Dette vurderes ikke at medføre kommunale merudgifter.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for regionerne.

Forslaget vedrørende Landsbyggefondens ramme til fysiske ændringer mv. vil forøge Landsbyggefondens investeringsramme med 500 mio. kr. (2021-prisniveau) i perioden 2022-2024 eller med 166,7 mio. kr. (2021-prisniveau) om året. De afledte udgifter til driftsstøtte og ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden vil blive afholdt efterfølgende over en længere årrække. Det antages, at disse udgifter kan finansieres af landsdispositionsfondens midler, og at der derfor ikke vil være behov for optagelse af statslån hertil.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt.

Lovforslaget indebærer i overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler meget enkle og klare kriterier både for afgrænsning af forebyggelsesområder og anvendelse af særlige udlejnings- og anvisningsbestemmelser i boligområder, som er kategoriseret som forebyggelsesområder.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation vil forslaget understøtte, at der kan kommunikeres digitalt. Med lov om Digital Post fra offentlige afsendere er der indført krav om brug af digital post ved direkte kommunikation med borgere og virksomheder. Der er også fastsat mulighed for fritagelse for digital kommunikation. Almene boligorganisationer vil blive omfattet af den nye digitale postløsning for offentlige afsender, som forventes iværksat i 2021. Det betyder, at de almene boligorganisationer vil have mulighed for at anvende samme digitale kommunikation som offentlige afsendere og for fritagelse fra digital post. Der har været stor opbakning fra de almene boligorganisationer til at tilslutte sig den nye digitale postløsning for offentlige udbydere, og det forventes, at sektoren fremover overvejende vil gøre brug denne digitale kommunikationsform.

Der er i lovforslaget ingen nye krav om brug af digital kommunikation i forhold til boligsøgende, virksomheder eller almene boligorganisationer.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af lovgivningen ske helt eller delvist digitalt og under hensyntagen til borgernes retssikkerhed. Lovforslaget vurderes at være i overensstemmelse med dette princip. Lovgivningen understøtter, at administrationen af lovgivningen kan ske digitalt og under hensyntagen til borgernes og virksomhedernes retssikkerhed.

Med lovforslaget fastsættes objektive kriterier for udpegning af de foreslåede forebyggelsesområder, og kriterierne for afgrænsning af boligområder overlader ikke skøn til sagsbehandlerne. Afgørelsen vil blive truffet efter objektive kriterier således, at det ligger fast, hvilke faktiske oplysninger, der er relevante, og hvilke retsvirkninger, det indebærer at blive omfattet af den nye områdekategori.

Lovforslaget fastsætte desuden objektive kriterier for, hvornår kommunalbestyrelsen ikke må anviser boligsøgende til ledige boliger beliggende i de foreslåede forebyggelsesområder. Reglerne er udtømmende og rummer ikke mulighed for skøn og fortolkning. Kommunalbestyrelsen kan dog

2. juli 2021

fravige kravene til boligsøgende i tilfælde, hvor der ikke er mulighed for at anvise en boligsøgende en bolig uden for forebyggelsesområdet.

Med lovforslaget udvides desuden anvendelsen af obligatorisk udlejningskriterier til de foreslåede forebyggelsesområder. Det bliver således obligatorisk for kommunalbestyrelsen at fastsætte udlejningskriterier, hvorved boligorganisationerne i forebyggelsesområder skal udleje ledige almene familieboliger til boligsøgende, der enten er i arbejde eller under uddannelse. Der er tale om objektive udlejningskriterier, som giver boligsøgende i arbejde eller under uddannelse fortrinsret til ledige boliger i de foreslåede forebyggelsesområder.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs af myndigheder af fælles begreber indføres forebyggelsesområde som betegnelse for almene boligområder, som kan udvikle sig til udsatte boligområder. Herudover foreslås ghettoområde ændret til parallelsamfund og hårdt ghettoområde til omdannelsesområde. Det forventes, at ministerier og kommunalbestyrelser vil anvende begreberne konsekvent, da begreberne er defineret i almenboligloven. Indenrigs- og Boligministeriet vil sikre, at begreberne anvendes konsekvent i lovgivning om almene boliger.

Forslaget vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering. Indenrigs- og Boligministeriet vil hvert år trække anonymiserede data fra Danmarks Statistik til at fastsætte, hvilke almene boligområder der kategoriseres som forebyggelsesområder ud fra de objektive kriterier.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at administration af reglerne forventes at ske inden for eksisterende IT-løsninger. Forslaget vil ikke medføre etablering af nye IT-løsninger.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

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

Forslaget om en forøgelse af Landsbyggefonden ramme til støtte til renovering, nedrivning og infrastrukturinvesteringer i perioden 2022-2024 skønnes alt andet lige at medføre en samlet merinvestering på 500 mio. kr. Denne merinvestering forventes isoleret set at resultere i øget omsætning i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri. Det vil sige entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere, finansielle virksomheder m.v., og merinvesteringen vil betyde en aktivitetsforøgelse i byggesektoren i bred forstand.

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

2. juli 2021

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

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, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.

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

Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig for, at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 2. juli 2021 til den 18. august 2021 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer 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, Institut For Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

11. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Kommunerne vil ikke kunne anvise ledige boliger i forebyggelsesområder til boligsøgende, som omfattes af de skærpede regler.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Isoleret set en vis aktivitetsforøgelse i byggesektoren.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen

Klima- og miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>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, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.</p> <p>Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.</p> <p>Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.</p> <p>For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.</p> <p>Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.</p> <p>I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig for, at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".</p> <p>Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i</p>	

	<p>overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).</p> <p>Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.</p>
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	<p style="text-align: center;">JA</p> <p style="text-align: right;">NEJ</p> <p style="text-align: right;">X</p>

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

I almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 og 4, afgrænses udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder. Ved et udsat boligområde, jf. stk. 1, forstås et område, hvor mindst to af fire kriterier er opfyldt.

Ved et ghettoområde, jf. stk. 2, forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne i stk. 1 er opfyldt.

Ved et hårdt ghettoområde, jf. stk. 4, forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, jf. overstående.

Afgrænsningen af boligområderne anvendes til at målrette lovens forskellige redskaber til at understøtte en positiv udvikling i boligområder, der har brug for en særlig indsats, der modvirker dannelse af parallelsamfund.

Det foreslås, at overalt i loven ændres »ghettoområde« og »ghettoområder« til: »parallelsamfund«, »ghettoområdet« til: »parallelsamfundet«, »hårdt ghettoområde« til: »omdannelsesområde« og »hårde ghettoområder« til: »omdannelsesområder«.

Ændringen af terminologien har ingen juridiske eller administrative konsekvenser. Ændringerne har heller ikke konsekvenser i forhold til kriterierne, hvorefter områderne udpeges.

2. juli 2021

Til nr. 2

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af indenrigs- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger. Efter stk. 3, kan indenrigs- og boligministeren efter ansøgning godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen, dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

Det foreslås, at almenboliglovens § 28, *stk. 3, nr. 3*, ændres, således at indenrigs- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene boliger i forebyggelsesområder, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1. Hermed får kommunerne og boligorganisationerne endnu et redskab til fysisk at omdanne boligområder med strukturelle udfordringer til attraktive boligområder.

Til nr. 3

Ifølge § 51, stk. 2, i almenboligloven kan den almene boligorganisation udleje almene familieboliger til kommunalbestyrelsen eller regionsrådet til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov, jf. kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven).

Beboerne i kollektive bofællesskaber, dvs. bofællesskaber, hvor beboerne har hver sit værelse i en lejlighed, kan som udgangspunkt ikke modtage boligstøtte efter de almindelige regler, da anvendelse af disse forudsætter, at den enkelte lejer har eget køkken og dermed er lejer af en lejlighed, jf. boligstøttelovens § 9, stk. 1. § 9, stk. 2, indeholder en række undtagelser fra dette udgangspunkt, herunder kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a.

Formålet med boligstøttelovens kapitel 4 a er at give mulighed for, at deltagerne i disse bofællesskaber kan modtage boligstøtte efter nærmere bestemte regler. Kapitlet omfatter en række forskellige typer af kollektive bofællesskaber, hvoraf en enkelt er bofællesskaber for lejere med særlige social behov, jf. § 24 a, stk. 1, nr. 1. Det findes derfor uhensigtsmæssigt, at der i almenboliglovens § 51, stk. 2, henvises til hele boligstøttelovens kapitel 4 a.

Det foreslås at ændre § 51, *stk. 2, 1. pkt.*, således, at der i stedet for kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte henvises til § 24 a, stk. 1, nr. 1, i lov om individuel boligstøtte. Hermed henvises alene til den bestemmelse, der vedrører bofællesskaber for personer, der har et socialt betinget behov for at bo i kollektivt bofællesskab, og som anvises bolig i et kollektivt bofællesskab af en kommunalbestyrelse, en almen boligorganisation, jf. § 1 i almenboligloven, eller en privat organisation som udlejer.

Der er ikke tale om nogen realitetsændring, men alene om en præcisering af henvisningen i § 51, stk. 2.

Til nr. 4

Ifølge § 51 b, stk. 1, og § 59, stk. 6, nr. 5, i almenboligloven skal boligsøgende under nærmere angivne omstændigheder afvises, når de har modtaget blandt andet integrationsydelse.

2. juli 2021

Ved lov nr. 174 af 27. februar 2019 om ændring af udlændingeloven, integrationsloven, repatrieringsloven og forskellige andre love (Videre adgang til inddragelse af opholdstilladelser for flygtninge, loft over antallet af familiesammenføringer, skærpet straf for overtrædelse af indrejseforbud og overtrædelse af opholds-, underretnings- og meldepligt, ydelsesnedsættelse for forsørgere m.v.) blev ”integrationsydelse” ændret til ”selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse” i lov om aktiv socialpolitik.

Det foreslås, at der i § 51 b, stk. 1, 1. pkt., og § 59, stk. 6, nr. 5, ændres »integrationsydelse« til: »selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse«.

Den foreslåede ændring medfører, at sprogbrugen i almenboligloven bringes i overensstemmelse med lov nr. 174 af 27. februar 2019.

Til nr. 5

Efter almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige familieboliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, 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, 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, 5) i 6 sammenhængende 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 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 1, 1. 2. pkt., skal den almene boligorganisation efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, den ledige familiebolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 2-5, har kommunalbestyrelsen en række muligheder for, at boligorganisationerne stiller et øget antal ledige almene familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

2. juli 2021

Ved et udsat boligområde forstås i henhold til almenboliglovens § 61 a, stk. 1 et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 4) 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 i § 59, stk. 7, at ledige familieboliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden opfylder de betingelser, som fremgår af stk. 6, nr. 1-4, i 6 sammenhængende måneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller i de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Med den nye bestemmelse foreslås de skærpede krav til den kommunale anvisning af ledige almene familieboliger i udsatte boligområder i § 59, stk. 6, nr. 1-4, således udvidet til også at gælde kommunal anvisning i de foreslåede forebyggelsesområder. Derudover foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke må anvise ledige boliger beliggende i forebyggelsesområder til boligsøgende, som har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller kontanthjælp.

Forslaget adskiller sig fra de gældende regler om kommunalbestyrelsens anvisning af ledige boliger i udsatte boligområder, jf. § 59, stk. 6, nr. 5-7, derved, at boligsøgende, der modtager uddannelseshjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse, ikke vil blive afskåret fra anvisning af ledige boliger i forebyggelsesområderne.

Kravet til modtagere af kontanthjælp er lempede i forhold til reglerne i de udsatte boligområder, således at kommunen ikke kan anvise en ledig familiebolig til en boligsøgende, hvor et medlem af husstanden de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp.

Formålet med forslaget er at styrke kommunernes mulighed for at forhindre, at flere ressourcetsvage personer flytter ind i forebyggelsesområderne, samtidig med at ressourcestærke personer gives fortrinsret til boligerne i disse områder.

Der findes ikke i almenboligloven bestemmelser, som sætter grænser for anvendelse af de skærpede krav, for kommunens anvisning af ledige almene familieboliger i udsatte boligområder, jf. § 59, stk. 6.

Det foreslås i § 59, stk. 8, at stk. 7, om skærpede krav til kommunens anvisning af ledige almene familieboliger i de foreslåede forebyggelsesområder, kun finder anvendelse, når andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. det foreslåede § 61 b, stk. 1, ikke overstiger 30 procent af alle almene familieboliger i kommunen.

2. juli 2021

Forslaget vil indebære, at der sættes en grænse for, hvor mange almene familieboliger i en kommune, som kan omfattes af de skærpede anvisningskrav i forebyggelsesområder. Grænsen foreslås fastsat ved 30 procent af det samlede antal almene familieboliger i kommunen.

Hvis andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder er 30 pct. eller højere beregnet af alle almene familieboliger i kommunen, vil de skærpede anvisningskrav i forebyggelsesområder således ikke få betydning for den kommunale anvisning af ledige familieboliger. I det omfang andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder er mindre end 30 pct. beregnet af alle almene familieboliger i kommunen, vil de skærpede anvisningskrav finde anvendelse for det antal almene familieboliger beliggende i forebyggelsesområder, der udgør forskellen mellem 30 pct. beregnet af alle almene familieboliger i kommunen og antallet af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder.

Omfatter de udsatte boligområder mere end 30 pct. af familieboligerne i en kommune, gælder de skærpede anvisningskrav i udsatte boligområder efter stk. 6 uændret.

Kommunalbestyrelsen beslutter, hvilke almene familieboliger i forebyggelsesområderne som skal være omfattet af de skærpede anvisningskrav. Såfremt der i en kommune er eksempelvis 15 pct. almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, og 20 pct. som er beliggende i forebyggelsesområder, vil det betyde, at de nye anvisningsregler gælder for 15 pct. af de almene familieboliger i forebyggelsesområderne, og kommunen beslutter, hvilke af de 20 pct. som skal udvælges hertil. De gældende regler for anvisning i udsatte boligområder ændres ikke.

Forslaget skal sikre, at kommunalbestyrelsen i de kommuner, som har forholdsvis mange almene boliger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder eller kun i forebyggelsesområder, stadigvæk kan anvise almene familieboliger til de boligsøgende, der har et akut boligsocialt behov.

Til nr. 6

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for at anvise ledige boliger efter § 59, stk. 1-5 i en boligafdeling, der ikke er beliggende i områder, som er nævnt i stk. 6, til boligsøgende som nævnt i stk. 6, skal kommunalbestyrelsen efter almenboliglovens § 59, stk. 7, anvise en ledig bolig i de nævnte områder.

Det foreslås, at der i almenboliglovens § 59, stk. 7, der bliver stk. 9, to steder indsættes efter »stk. 6«: »og stk. 7«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 5. Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for at anvise ledige boliger efter stk. 1-5 i en boligafdeling, der ikke er beliggende i boligområder, som er nævnt i stk. 6 og det foreslåede stk. 7, til boligsøgende som nævnt i stk. 6 og det foreslåede stk. 7, skal kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i de nævnte boligområder.

Til nr. 7

Efter almenboliglovens § 59, stk. 9, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning efter stk. 8 på baggrund af en fælles indstilling fra de lokale uddannelsesinstitutioner og fra bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har truffet beslutning efter stk. 8, eller beslutningen efter proceduren i 1. pkt. omfatter færre end 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen, kan kommunalbestyrelsen desuden

træffe beslutning efter stk. 8 på baggrund af en fælles indstilling fra en eller flere af de lokale uddannelsesinstitutioner og en eller flere af bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende institutioner, jf. almenboliglovens § 59, stk. 9, 2. pkt. Beslutningen efter stk. 8 kan maksimalt omfatte 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer for anvisningen af boligerne, jf. almenboliglovens § 59, stk. 9, 3. pkt.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 10, 1. pkt., for boliger som nævnt i stk. 8 betaler uddannelsesinstitutionerne efter af kommunalbestyrelsen nærmere fastsatte retningslinjer lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 8 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. almenboliglovens § 59, stk. 10, 3. pkt.

Det foreslås, at der i § 59, stk. 9, 1.-3. pkt., der bliver § 59, stk. 11, 1.-3. pkt., og stk. 10, 1. og 3. pkt., der bliver stk. 12, 1. og 3. pkt., ændres fem steder »stk. 8« til: »stk. 10«.

De foreslåede ændringer skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 5, hvorefter det ved indsættelse af to nye stykker i § 59, jf. de foreslåede § 59, stk. 7 og 8, foreslås at udvide de skærpede krav til kommunal anvisning af boligsøgende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, til også at gælde ved kommunal anvisning af ledige almene boliger i forebyggelsesområder, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1. De gældende stk. 7-12 bliver herefter stk. 9-14.

Til nr. 8

Det følger af almenboliglovens § 60, stk. 4, at for almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59, stk. 1 og 2, eller reglerne om udslusningsboliger, jf. § 63, skal boligorganisationen anvise ledige boliger efter særlige kriterier, herunder 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.

Det foreslås i § 60, stk. 4, 1. pkt., at for almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller i et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal boligorganisationen anvise ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Det betyder, at der kan gives fortrinsret til f.eks. personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet, personer i lærlingeforløb eller personer under uddannelse.

Forslaget indebærer, at kravet om obligatorisk anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning ved boligorganisationens anvisning af ledige boliger i udsatte boligområder udvides til også at gælde i de nye forebyggelsesområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 12. Formålet er over tid at opnå en mere varieret beboersammensætning i de nye forebyggelsesområder og herved undgå, at områderne udvikler sig til udsatte boligområder.

I boligområder, der ikke falder ind under definitionen af udsatte boligområder eller de foreslåede forebyggelsesområder, vil de gældende regler om fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60,

2. juli 2021

stk. 1, uændret finde anvendelse. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale, at der skal ske udlejning efter særlige kriterier.

Almenboliglovens § 60, stk. 4, 2. og 3. pkt., videreføres uændret. Som konsekvens af den foreslåede ændring af § 60, stk. 4, 1. pkt., indebærer 2. pkt., at kommunalbestyrelsen skal beslutte den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier, som boligorganisationerne skal avende i udsatte boligområder og som noget nyt også i forebyggelsesområder. Der skal således fortsat fastsættes anvisningskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov i et område, og kriterierne kan variere fra kommune til kommune, ligesom de kan variere inden for en kommune. Som hidtil bør kommunalbestyrelsen drøfte udformningen af kriterierne med boligorganisationen, så de bliver administrerbare for boligorganisationen. Efter 3. pkt. skal kriterierne som hidtil tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat.

Som konsekvens af ændringen af 1. pkt. foreslås det i § 60, stk. 4, 4. pkt., at anvisningskriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 60 a, stk. 1 eller et forebyggelsesområde, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1. Med forslaget afgrænses den obligatoriske anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning af ledige almene boliger til boligområder, der opfylder betingelserne for et udsat boligområde eller betingelserne for et forebyggelsesområde.

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. 9 og 10

Efter almenboliglovens § 61 a, stk. 2, er et ghettoområde et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne 1 efter stk. 1, er opfyldt: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Efter stk. 4, forstås et hårdt ghettoområde som et boligområde, som de seneste fire år har opfyldt betingelserne for et ghettoområde.

Efter § 61 a, stk. 5, gælder en overgangsordning for årene 2018, 2019 og 2020, hvorefter kriterierne for et ghettoområde skal have været opfyldt de seneste fem år.

Det foreslås at der i § 61 a, stk. 4, ændres 4 år til 5 år, og at henvisningen til stk. 5 udgår, således at betingelserne for et ghettoområde skal have været opfyldt i fem år. Herved gøres overgangsordningen permanent.

Det foreslås, at § 61 a, stk. 5, herefter ophæves, idet overgangsordningen er udløbet.

Til nr. 11

2. juli 2021

Efter almenboliglovens § 61 a, stk. 6, offentliggør indenrigs- og boligministeren den 1. december hvert år, hvilke områder der opfylder betingelserne for udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder, jf. stk. 1, 2, 4 og 5.

Det foreslås, at i § 61 a, stk. 6, der bliver til stk. 5, ændres betingelserne i stk. 1, 2, 4 og 5 til betingelserne i stk. 1, 2 og 4 og § 61 b, stk. 1 som konsekvens af, at stk. 5 vedrørende en overgangsordning for hårde ghettoområde foreslås ophævet, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, og at der foreslås en ny kategori af boligområder, jf. den foreslåede § 61 b, stk. 1, om forebyggelsesområder.

Til nr. 12

Der er i den gældende almenboliglov ingen afgrænsning af almene boligområder, som er i risiko for at udvikle sig til udsatte boligområder.

Der foreslås derfor en ny § 61 b om forebyggelsesområder.

Det foreslås i § 61 b, stk. 1, at der ved et forebyggelsesområde forstås et boligområde, jf. § 61 a, stk. 3, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst to gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Der er tale om de samme kriterier, som anvendes ved afgrænsning af udsatte boligområder, men grænseværdierne for nr. 1, 2 og 4 er tilpasset den aktuelle situation i boligområderne, som har brug for en forebyggende indsats.

Efter almenboliglovens § 61 a, stk. 3 forstås et boligområde som fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Indenrigs- og boligministeren kan godkende opdeling af boligområder, og at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Formålet med at definere forebyggelsesområder er at udbrede brugen af en række redskaber, som i dag er målrettet de udsatte boligområder, til også at kunne anvendes i forebyggelsesområder. Hermed får boligorganisationer og kommuner bedre mulighed for over tid at ændre beboersammensætningen i forebyggelsesområderne og at understøtte den indsats gennem fysiske tilpasninger af bygningsmassen.

Til nr. 13

Der er tale om en konsekvensrettelse.

Almenboliglovens § 63 e, stk. 1, giver en boligorganisation ret til at videregive oplysninger til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde om, at et af boligorganisationens lejermål beliggende i boligområdet er blevet

2. juli 2021

opsagt eller ophævet efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13, hvis videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet. Videregivelsen må alene omfatte oplysninger om navnet og adressen på den pågældende lejer og oplysning om, at opsigelsen eller ophævelsen er sket efter § 85, stk. 1, eller § 90, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.

Bestemmelserne i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 og 4, vedrørte tidligere opsigelse fra udlejers side på grund af, at lejeren havde tilsidesat god skik og orden, eller på grund af at lejeren havde tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold.

Ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) blev der indsat en ny opsigelsesgrund som § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven). Samtidig blev § 85, stk. 1, nr. 3 og 4, til § 85, stk. 1, nr. 4 og 5.

Almenboliglovens § 63 e, stk. 1, blev ved en fejl ikke ændret samtidig. Den foreslåede ændring af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, medfører, at henvisningen til § 85 i almenlejeloven opdateres, sådan at det fortsat er de samme opsigelsesgrunde som tidligere, der er mulighed for at videregive oplysning om.

Til nr. 14

Efter almenboliglovens § 64, stk. 4 finder bestemmelserne i § 59, stk. 3 og stk. 8-12, om kommunal anvisning af almene ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer, § 62, om kommunal anvisning af boliger til flygtninge, § 63 d om, at politiet kan videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til en boligorganisation, og § 63 e om, at en boligorganisation kan videregive oplysninger om et lejemål til andre boligorganisationer m.v. tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution. For universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder § 59, stk. 3 og 8-12, dog ikke.

Som konsekvens af at der efter § 59, stk. 6 foreslås indsat to nye stykker, stk. 7 og 8, om skærpede krav til kommunal anvisning af ledige boliger i de foreslåede forebyggelsesområder, og de gældende stk. 7-12 herefter bliver til stk. 9-14, foreslås, at i § 64, stk. 4, 1. og 2. pkt., ændres stk. 8-12 til stk. 10-14.

Til nr. 15

Alle almene boligafdelinger skal indbetale til boligorganisationens dispositionsfond. Almenboliglovens § 80, stk. 2, fastslår størrelsen af bidrag til boligorganisationens dispositionsfond, som boligafdelinger med boliger taget i brug før den 1. januar 1970, skal betale. Det fremgår også, at beløbene reguleres efter byggeomkostningsindekset.

Danmarks Statistik har i 2016 taget et nyt byggeomkostningsindeks i brug med 2015 som basisår. Den foreslåede ændring af § 80, stk. 2, indeholder en opdatering af beløbene på grundlag af det nye indeks.

Til nr. 16

Efter § 91, stk. 1, 1. pkt., i almenboligloven kan Landsbygefonden af de midler, der er overført til

2. juli 2021

landsdispositionsfondens, jf. § 89, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af: 1) ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold inden for en samlet investeringsramme på 8.096 mio. kr. (2021-prisniveau) i årene 2021-2026, 2) tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.644 mio. kr. (2021-prisniveau) i årene 2021-2026, 3) ombygning og sammenlægning af lejligheder inden for en samlet investeringsramme på 304 mio. kr. (2021-prisniveau) i årene 2021-2026, og 4) forbedring af fællesarealer inden for en samlet investeringsramme på 967 mio. kr. (2021-prisniveau) i årene 2021-2026.

Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 4, at Landsbyggefonden af midler, der er overført til landsdispositionsfondens fra boligorganisationerne, jf. § 89, inden for investeringsramme på 830 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i årene 2021-2026 kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af en række arbejder i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Af den investeringsramme kan anvendes op til 50 mio. kr. årligt til forbedringsarbejder og arbejder med henblik på afhændelse af boligerne. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år.

Det foreslås at hæve rammen i § 91, stk. 4, 1. pkt., med 488 mio. kr. (2018-prisniveau) fordelt på årene 2022-2026, således at der i de pågældende år kan anvendes 992,7 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i 2022-2024. Derefter vil der uændret være afsat 830 mio. kr. (2018-prisniveau) årligt i 2025 og 2026. Investeringsrammen pristalsreguleres årligt. Opskrevet til 2021-prisniveau vil rammen udgøre 1.017,2 mio. kr. årligt i perioden 2022-2024 og herefter 850,5 mio. kr. i 2025 og 2026.

Forslaget indebærer, at rammen fortsat kan disponeres fleksibelt over årene med henblik på gennemførelsen af større renoveringsprojekter. Det vil betyde, at uforbrugt ramme kan overføres til senere år, og at tilsagn fra senere år vil kunne fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større renoverings- og forbedringsindsatser.

Det gælder fortsat efter § 91, stk. 7, at tilsagn fra senere år efter indenrigs- og boligministerens godkendelse kan fremrykkes, hvis dette er nødvendigt for at realisere konkrete større renoverings- og forbedringsindsatser. En fremrykning kan kun ske på baggrund af en konkret ansøgning fra Landsbyggefonden, som godkendes af indenrigs- og boligministeren. I vurderingen af ansøgningen vil der blive lagt vægt på aktiviteten på byggeområdet og de økonomiske konjunkturer, ligesom Finansministeriet vil blive inddraget i vurderingen.

Til nr. 17

Ifølge almenboliglovens § 115 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen godkende, at der foretages de merinvesteringer, der er nødvendige for som minimum at opfylde krav til energirammen for bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015, såfremt merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel, selv om merinvesteringerne medfører, at det af ministeren fastsatte maksimumbeløb for nybyggeri mv. overskrides.

Der er udstedt et ny bygningsreglement i 2018, hvori bestemmelserne om energirammen for bygningsklasse 2020 er blevet afløst af bestemmelser om lavenergiklasse.

Den foreslåede ændring bringer § 115 a, stk. 1, i overensstemmelse hermed.

2. juli 2021

Til nr. 18

Efter almenboliglovens § 115 a, stk. 2, udgør merinvesteringen forskellen mellem den samlede anskaffelsessum og den anskaffelsessum, der er nødvendig for at opfylde den gældende energiramme for bygningen i bygningsreglement 2010.

Med den foreslåede ændring af § 115 a, stk. 2, henvises der til det nugældende bygningsreglement fra 2018.

Til nr. 19

Det fremgår af almenboliglovens § 165 a, at kommunalbestyrelsen kan give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, herunder indsatser mod dannelse af ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2.

Bestemmelsen i § 165 a skal ses i relation til kommunalbestyrelsens rolle som tilsynsmyndighed i forhold til de almene boligorganisationer, jf. § 164. Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed kunne meddele boligorganisationerne de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation eller dens afdelinger, jf. § 165.

Med den foreslåede ændring af § 165 a, indsættes efter »udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1,«: »eller i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, stk. 1«. Dermed udvides kommunalbestyrelsens beføjelse til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder til også at omfatte de foreslåede forebyggelsesområder.

Kommunalbestyrelsen vil herefter have hjemmel til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i forebyggelsesområder, herunder indsatser til at imødegå, at boligområder udvikler sig til ghettoområder (der nu bliver til parallelsamfund), idet påbuddene kan iværksættes, når kommunalbestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt.

Det fremgår af almenboliglovens § 168, at ministeren har samme beføjelser, som er tillagt kommunalbestyrelsen efter §§ 165 og 165 a.

Med den foreslåede ændring af § 165 a, vil ministerens beføjelser derfor også udvides til at omfatte forebyggelsesområderne.

Til nr. 20 og 21

Som konsekvens af at der efter § 59, stk. 6 indsættes to nye stykker, stk. 7 og 8, om skærpede krav til kommunal anvisning af ledige boliger i de foreslåede forebyggelsesområder, og de gældende stk. 7-12 herefter bliver til stk. 9-14 foreslås, at i § 168 a, stk. 6 og i § 168 b, stk. 10, ændres stk. 6 og 7, til stk. 6 og 9.

Til § 2

Til nr. 1

§ 75 p i almenboligloven regulerede indtil 1. juli 2011 det økonomiske opgør mellem lejeren og boligorganisationen i tilfælde, hvor en bolig blev solgt til lejeren.

2. juli 2021

Med lov nr. 628 af 14. juni 2011 blev hele kapitlet om salg af almene boliger nyaffattet. Bestemmelsen svarende til den tidligere § 75 p findes herefter i almenboliglovens § 75 h, stk. 2.

Referencen i almenlejelovens § 29 blev ikke samtidig ændret. Det foreslås derfor, at der i almenlejelovens § 29 henvisningen til § 75 p i lov om almene boliger m.v. ændres til § 75 h, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Til nr. 2

Der findes ikke i gældende ret krav om, at fremlejetagere ved delvis fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde skal opfylde betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 64, stk. 3, at ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de udlejningsregler, som gælder for udlejning af almene boliger i området, ligeledes finder anvendelse ved delvis fremleje efter almenlejelovens § 64, stk. 1.

Som eksempel kan nævnes, at hvis der for boligområdet gælder regler om fleksibel udlejning, således at der f. eks. kan stilles krav om, at dem, som kan få tilbudt en bolig i et givet område f. eks. skal være i fast arbejde eller under uddannelse, vil dette krav også finde anvendelse ved delvis fremleje.

Som et yderligere eksempel kan nævnes § 29 i udlejningsbekendtgørelsen, hvorefter boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

I henhold til den foreslåede bestemmelse i § 2, nr. 4, vil lejeren inden fremlejeperiodens begyndelse skulle dokumentere, at boligen efter fremlejeforholdets etablering vil blive beboet af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det bemærkes, at almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 6, hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør, også vil finde anvendelse i de tilfælde, som er omfattet af forslaget.

Bestemmelsen får virkning for alle fremlejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 3

2. juli 2021

Der findes ikke i gældende ret regler krav om, at fremlejetagere ved fremleje af hele boligen beliggende i et udsat boligområde skal opfylde betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 65, stk. 6, at ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de udlejningsregler, som kommunen har fastsat for at forbedre beboersammensætningen i området, ligeledes finder anvendelse ved fremleje af hele boligen efter almenlejelovens § 65, stk. 1.

Som eksempel kan nævnes, at hvis der for boligområdet gælder regler om fleksibel udlejning, således at der f. eks. kan stilles krav om, at dem, som kan få tilbudt en bolig i et givet område f. eks. skal være i fast arbejde eller under uddannelse, vil dette krav også finde anvendelse ved fuldstændig fremleje.

Som et yderligere eksempel kan nævnes § 29 i udlejningsbekendtgørelsen, hvorefter boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

I henhold til den foreslåede bestemmelse i § 2, nr. 4, vil lejeren inden fremlejeperiodens begyndelse skulle dokumentere, at boligen efter fremlejeforholdets etablering vil blive beboet af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det bemærkes, at almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 6, hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør, også vil finde anvendelse i de tilfælde, som er omfattet af forslaget.

Bestemmelsen får virkning for alle fremlejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 4

Ved fremleje skal lejeren inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren en kopi af fremlejeaftalen, jf. almenlejelovens § 66, stk. 1.

Der findes ikke i gældende ret krav om, at lejer inden begyndelsen af en fremlejeperiode over for udlejer dokumenterer, at boliger beliggende i et udsat boligområde efter fremlejeforholdets

2. juli 2021

etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 66, stk. 2, at angår fremlejeaftalen en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal lejereren tillige inden fremlejeperiodens begyndelse fremsende fornøden dokumentation for, at boligen efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejer inden fremlejeperiodens begyndelse får fornøden dokumentation for, at betingelserne i medfør af de foreslåede bestemmelser i § 2, nr. 2 eller nr. 3 er opfyldt.

Bestemmelsen får den virkning, at lejer inden fremlejeperiodens begyndelse skal fremsende fornøden dokumentation for, at betingelserne iht. den foreslåede bestemmelse i § 2, nr. 2, hvis der er tale om delvis fremleje, eller den foreslåede bestemmelse i § 2, nr. 3, hvis der er tale om fuldstændig fremleje, er opfyldt.

Det bemærkes, at almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 6, hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør, også vil finde anvendelse i de tilfælde, som er omfattet af forslaget.

Bestemmelsen får virkning for alle fremlejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 5

Der findes ikke i gældende ret krav om, at den indflyttende lejer ved bytte af boliger beliggende i et udsat boligområde skal opfylde betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 69, stk. 7, at ved bytning af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de udlejningsregler, som kommunen har fastsat, for at ændre beboersammensætningen i området, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4, ligeledes finder anvendelse ved bytning af boliger iht. almenlejelovens § 69.

Som eksempel kan nævnes, at hvis der for boligområdet gælder regler om fleksibel udlejning, således at der f. eks. kan stilles krav om, at dem, som kan få tilbudt en bolig i et givet område f. eks. skal være i fast arbejde eller under uddannelse, vil dette krav også finde anvendelse ved bytte af boliger.

2. juli 2021

Som et yderligere eksempel kan nævnes § 29 i udlejningsbekendtgørelsen, hvorefter boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Ønsker en lejer i strid med bestemmelsen at bytte med en person, som ikke opfylder betingelserne, vil udlejer som ved andre former for uberettigede bytter kunne nægte at acceptere byttet.

Bestemmelsen får virkning for alle aftaler om bytte indgået efter lovens ikrafttræden, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 6

Efter almenlejelovens § 86, stk. 1, 2. pkt., skal udlejeren tilbyde en lejer en erstatningsbolig, når lejeren opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 2. Udlejeren kan ifølge denne bestemmelse 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 delvis overdrages.

For beboere i sådanne ejendomme, der er eller har været en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt.

Det foreslås, at der i § 86, stk. 1, 3. pkt., termen hårdt ghettoområde ændres til et omdannelsesområde.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det i lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås gennem hele almenboligloven at anvende termene parallelsamfund i stedet for ghettoområde og omdannelsesområde i stedet for hårdt ghettoområde.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af § 1, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, at kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor reglerne i almenboliglovens § 51 b, stk. 1, eller § 59, stk. 4, om afvisning og anvisning af boligsøgende finder anvendelse, kan indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme mod at yde en godtgørelse til ejeren. Aftalen om anvisningsret indgås med henblik på løse boligsociale opgaver.

Det er frivilligt for den enkelte udlejer at indgå aftale om kommunal anvisningsret.

2. juli 2021

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.5.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Det foreslås, at § 1, stk. 1, 1. pkt., ændres, således at kommunalbestyrelsen kan indgå aftale efter reglerne i denne lov om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. § 4.

Hermed vil den nuværende afgræsning vedrørende kredsen af kommuner, der kan indgå aftale efter loven, blive ophævet. Fremover vil enhver kommunalbestyrelse kunne indgå aftale med private udlejere.

Formålet med ændringen er at styrke den eksisterende aftalebaserede ordning vedrørende kommunalbestyrelsens anvisningsret til private udlejningsejendomme, som i dag kun omfatter kommuner, som anvender kombineret udlejning. Ordningen skal styrkes ved, at den skal omfatte alle kommuner.

Den foreslåede ændring vil medføre, at alle kommuner fremover vil have mulighed for at indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen. Det vil således ikke længere være en forudsætning, at reglerne om kombineret udlejning i almenboliglovens § 51 b og § 59, stk. 4, anvendes i kommunen.

Udvidelsen af ordningen om kommunalbestyrelsens anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme skal ses i sammenhæng med opgøret med parallelsamfund i Danmark. Det præciseres derfor i bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen kan indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret med henblik på at understøtte kommunens initiativer mod parallelsamfund.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.5.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Det fremgår af § 1, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunal anvisningsret, at aftale efter 1. pkt. kun kan indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme.

Kommunalbestyrelsen kan således bruge den opnåede anvisningsmulighed til at løse boligsociale anvisningsbehov i kommunen.

Det foreslås, at der i § 1, stk. 1, 2. pkt., indsættes, at aftale efter 1. pkt. kan indgås med henblik på at understøtte indsatser mod parallelsamfund. Bestemmelsen vil give mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan indgå aftale også med henblik på at sikre boliger til boligsøgende, som på grund af særlige udlejningskriterier ikke kan få anvist bolig i en almen boligafdeling.

Der kan eksempelvis være tale om boligsøgende, som afvises efter § 51 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. (kombineret udlejning), boligsøgende i en afdeling omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning, som springes over på ventelisten på grund af manglende opfyldelse af udlejningskriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen, jf. § 60, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., boligsøgende, som boligorganisationen afviser efter almenboliglovens § 51 c, fordi boligen ligger i et hårdt ghettoområde og den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp, eller beboere, som

2. juli 2021

skal genhuses i forbindelse med gennemførelse af en udviklingsplan efter almenboliglovens §§ 168 a og b.

Forslaget vil give kommunalbestyrelsen mulighed for at udvide anvisningspotentialer, når anvisning af boliger, som kommunalbestyrelsen får til rådighed fra almene boligorganisationer ikke er tilstrækkelig.

Til nr. 3

Det fremgår af § 3, stk. 1, 1. pkt., i lov om kommunal anvisningsret, at aftalen om erhvervelse af anvisningsret indgås for en tidsbegrænset periode på 6 år.

Det foreslås i den affattede § 3, stk. 1, 1. pkt., at varigheden af anvisningsretten aftales af kommunalbestyrelsen og udlejer.

Den foreslåede ændring vil medføre, at tidsbegrænsningen på 6 år vedrørende aftaler om anvisningsret til private udlejningslejligheder ophæves. Varigheden af aftalen om anvisningsret aftales derfor frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer. Kommunalbestyrelsen må i den forbindelse vurdere, hvor længe kommunalbestyrelsen vil have behov at gøre brug af anvisningsretten til løsning af kommunens boligsociale opgaver.

Det vil som hidtil gælde, at der ikke vil kunne indgås ny aftale om anvisningsret vedrørende en ejendom, hvorom kommunalbestyrelsen tidligere har haft anvisningsret.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.5.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det fremgår af § 4, stk. 3, 4. pkt., i lov om kommunal anvisningsret, at udlejer kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. Udlejer vil i den forbindelse være forpligtet til også at afsætte de senere i 6-årsperioden udbetalte godtgørelsesbeløb på den pågældende konto.

Det foreslås at ændre § 4, stk. 3, 4. pkt., således, at »6-års-perioden« ændres til »den aftalte periode«.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslagens § 3, nr. 3, om, at tidsbegrænsningen på 6 år for aftaler om kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme ophæves. Udlejer vil fortsat være forpligtet til at afsætte de senere udbetalte godtgørelsesbeløb i den aftalte periode på vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond, hvis udlejer vælger at afsætte godtgørelsen på vedligeholdelseskontoen, jf. anvisningsretslovens § 4, stk. 3, 3. pkt.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den 30. november 2021.

De love, der ændres med dette lovforslag, gælder ikke for Færøerne og Grønland. De foreslåede ændringer vil derfor heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

2. juli 2021

Det foreslås i *stk. 2*, at § 2, nr. 2-5, finder anvendelse på alle fremlejeforhold og aftaler om bytte, som etableres efter lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen vil indebære, at samtlige fremlejehold og aftaler om bytte, som etableres efter denne lovs ikrafttræden, omfattes af de foreslåede bestemmelser i § 1, nr. 1 og 2, uanset om det lejeforhold, som fremlejeforholdet eller byttet udspringer af, er indgået inden lovens ikrafttræden.