



Arbejdernes Andels Boligforening



NOTAT

Udfordringer med at påvirke beboersammensætninger

Dato 25. november 2020

Mette Larsen
E-mail mean@bbbo.dk

Et udsat boligområde

er et område, som opfylder mindst to ud af følgende fire kriterier:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40% opgjort som et gennemsnit over de seneste to år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste to år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60%.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 55% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Et ghettoområde

er et "udsat boligområde", jf. ovenstående, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50%.

Et hårdt ghettoområde

er et område, som har haft stemplet "ghetto" i fire år. For årene 2018, 2019 og 2020 skal området have været en "ghetto" i fem år.

Ad 2

"Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste to år."

Alle domme for straffelovsovertrædelser eller domme for overtrædelse af lov om euforiserende stoffer eller våbenloven tæller med i statistikken, uanset om kriminaliteten er begået i boligområdet eller ej, og uanset om der er tale om utryghedsskabende kriminalitet eller ej.

Fx tæller det med i statistikken, hvis en 17-årig bliver taget med en joint i midtbyen, får en bøde, som han ikke betaler og derfor får en dom.

Boligforeningerne har derfor en væsentlig interesse i at sørge for, at kun beboere med "rene straffeattester" flytter ind i boligafdelingerne. Men der er en række begrænsninger i boligforeningernes mulighed for at få indflydelse herpå.

I det følgende redegøres for begrænsningerne i boligforeningernes mulighed for at påvirke beboersammensætningen i boligområdet ved henholdsvis:

- Udlejning fra ventelisten
- Kommunal anvisningsret
- Fremleje og udvidelse af husstanden
- Mulighed for at udsætte beboere, der begår kriminalitet
- Videregivelse af oplysninger, jf. almenboliglovens § 63 e.

Udlejning fra ventelisten

Der er i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 29 givet boligforeningen mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i udsatte boligområder. Hensigten med bestemmelsen, der var en del af den nyeste "Ghettolovgivning" fra 2018, var at give boligforeningen værktøjer til at imødegå dannelsen og fastholdelsen af boligafdelinger som udsatte boligområder/ghettoer/hårde ghettoer.

Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde fremlægger straffeattest for sig selv og medlemmer af husstanden.

Indeholder straffeattesten tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.¹

Det er en forudsætning, at der er tale om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde.

Som en vejledning til, hvad der kan "vurderes at have betydning for trygheden", kan der skeles til, hvilke straffelovsovertrædelser der giver "dobbelstraf", hvis de er begået inden for en skærpet strafzone².

Alle former for kriminalitet tæller altså med i ghettostatistikken, men det er kun noget kriminalitet, som giver boligforeningerne ret til at afvise boligsøgende.

Boligforeningerne er tvunget til at lade den kriminelle boligsøgende komme ind i afdelingen, hvis der ikke er tale om utryghedsskabende kriminalitet – på trods af, at den pågældendes kriminalitet vil blive medregnet i "Ghettostatistikken" – hvor det er marginalerne, der afgør, om hundredvis af boliger skal rives ned.

¹ bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 29

² Straffelovens §§ 119, 123, 132 a, 132 b, 134 a, 181 og 244, stk. 1, 247, § 245, 247, 266, 285, stk. 1, 276, 276 a, 281, 286, stk. 1, 287, stk. 1, 288, 291, 293 og 293 a eller lovgivningen om euforiserende stoffer, lovgivningen om våben og eksplosivstoffer eller lovgivningen om knive og blankvåben.

Kommunal anvisningsret

Kommunerne har krav på hver fjerde ledige bolig i en boligafdeling til kommunal boligsocial anvisning. Boligafdelinger, der er beliggende i et udsat boligområde, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden er:

- dømt for et strafbart forhold *og*
- inden for de seneste seks måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, *og*
- for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service.³

Der er altså intet til hinder for, at kommunerne anviser borgere, som er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer – hvis borgeren er blevet løsladt for mere end seks måneder siden, eller ikke har fået udarbejdet en handleplan – selvom denne beboer vil "tælle negativt" på "Ghettolisten".

Kommunens anvisning skal ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov for en bolig og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. I forbindelse med en anvisning kan kommunen tage hensyn til "boligområdets behov", men vægtingen af borgerens behov contra boligafdelingens behov er op til kommunen.

(Aarhus Kommune har dog ved skrivelse af 12. april 2019 meddelt, at de boliger, som er beliggende i boligafdelinger, der anvender reglerne i kombineret udlejning ikke skal være omfattet af kommunal anvisning. – så i Aarhus er det mere et teoretisk end et reelt problem.)

Fremleje eller udvidelse af husstanden

Alle personer, som står tilmeldt på adressen, tæller med i "Ghettostatistikken".

Boligforeningerne får ikke besked fra folkeregisteret, når en person tilmelder sig adressen. Vi opdager derfor kun, at der er flyttet nogen ind, hvis lejer selv underretter boligforeningen, hvilket sjældent sker, eller hvis lejermålet bliver overbefolket.

Lejer har ret til at fremleje hele sin bolig i op til to år og ret til at fremleje dele af sin bolig tidsubegrænset.⁴

Boligforeningen kan modsætte sig fremlejeforholdet, når det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum. Ved fremleje af hele boligen kan boligforeningen også modsætte sig fremlejeforholdet, hvis de har *rimelig grund* hertil. Reglen kan muligvis tolkes således, at boligforeningen har en rimelig grund til at forhindre, at afdelingen påvirkes negativt i forhold til "ghettolisten".

Boligforeningen har dog ingen mulighed for at modsætte sig, at beboeren delvist fremlejer en del af boligen eller udvider sin husstand, fx ved at flytte

³ LAB § 59, stk. 6, nr. 1

⁴ LLA § 64 og 65

sammen med en kæreste, og har ikke mulighed for at bede om straffeattest eller undersøge den pågældendes tilknytning til arbejdsmarkedet.

Husstandsbegrebet er ikke endeligt defineret i lejeloven, men efter TBB2018.639 og TBB2011.721/2 er "en vis fælles husholdning" nok til, at man udgør en fælles husstand – også selvom det blot er en kammerat, der flytter ind. Dette giver udlejer meget ringe mulighed for at vide eller have indflydelse på, hvem der reelt bor i boligen.

Konkret i Brabrand Boligforening har vi flere gange oplevet forskellige variationer af følgende situation:

- En kvinde får tilbudt en lejlighed i en afdeling, som står på Ghetto listen. Hun fremviser ren straffeattest og opfylder kriterierne for kombineret udlejning. Da det går op for hende, at vi også skal se straffeattest på hendes samlever, så skal han pludseligt ikke flytte med alligevel. – Vi kan ikke kræve at se hans straffeattest, når de en uge, efter at hun er flyttet ind, er blevet kæresten igen, og han derfor skal flytte ind hos hende.

Mulighed for at udsætte beboere, der begår kriminalitet

Med lovændringen i 2018 blev der tilføjet en udtrykkelig hjemmel for udlejer til at ophæve lejemålet ved visse former for kriminalitet.

"Når lejereren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende."⁵

Politiet har mulighed for at videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, når videregivelsen må anses for nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde.⁶

Strafferetlige afgørelser omfatter domme og vedtagne bødeforlæg.

Der er to udfordringer ved ovenstående ordning:

1. Der går lang tid, fra kriminaliteten er begået, til der foreligger en dom.
2. Politiet "slipper" sagen, når den overgives til anklagemyndigheden. Der er derfor ikke nogen ved politiet, som holder øje med, hvornår der falder en dom.

⁵ Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10

⁶ Almenboliglovens § 63d

Ad 1

Regeringen har på pressemøde den 8. oktober 2020 oplyst, at der i starten af det nye år vil blive fremsat et lovforslag, som blandt andet indeholder "hurtigere udsættelse af lejeboliger".

Lovteksten er endnu ikke kendt, men fra pressemødet fremgik det, at hensigten er, at spørgsmålet om ophævelse af lejemål skal tilknyttes straffesager, og man skal kunne udsættes hurtigere fra sin bolig, hvis man er kriminel. Ved straffesagen skal domstolene tage stilling til skyldsspørgsmålet, og hvis vedkommende kendes skyldig, kan domstolene også beslutte, at lejemålet skal ophæves. Hvis straffesagen ankes, kan ophævelse af lejemålet som udgangspunkt stadig fuldbyrdes.

Forslaget kan potentielt afkorte perioden fra kriminaliteten er begået, til lejer kan sættes ud, men selv at afvente straffesagen tager for lang tid.

Konkret i Brabrand Boligforening har man fx netop fået brev fra retten om, at der er berammet hovedforhandling den 21. december **2021** vedrørende en sag om indbrud begået den 12. juni 2018.

I en anden sag, som drejede sig om et voldeligt overfald på ansatte i Brabrand Boligforening begået i november 2015, faldt der dom i marts 2020.

Det er ikke muligt at udsætte lejere hurtigt, hvis boligforeningerne skal vente over fire år på, at der falder dom.

En stor udfordring ved straffesagsbehandlingen er, at den sigtede (jf. RPL § 705) har ret til at få sine sager samlet. Dog kun hvis dette kan ske uden væsentlig forhaling eller vanskelighed. Det er op til anklagemyndigheden at vurdere, om der er tale om væsentlig forhaling.

Så hvis en person bliver ved med at begå kriminalitet, skal sagerne samles sammen inde hos anklagemyndigheden, hvilket betyder, at sagerne trækker ud i det uendelige.

Brabrand Boligforening har som eksempel en anden sag, hvor vi den 29. januar 2020 modtog meddelelse fra Retten om, at der den 19. november 2019 var afsagt dom i en straffesag. Vi fik dommen, fordi vi havde et erstatningskrav mod den dømte. Et af tiltalepunkterne vedrørte nemlig, at han i påvirket tilstand havde kørt sin bil ind i boligforeningens ejendom – han havde i øvrigt heller ikke kørekort.

Der er i dommen **129** tiltaleforhold, hvoraf det første er begået i maj 2017.

Konfiskationer/beslaglæggelse

Brabrand Boligforening har tidligere undersøgt, om "konfiskation" eller "beslaglæggelse" kan betegnes som en strafferetlig afgørelse. Dette skyldes, at lejer i lejeretlig sammenhæng kan gøres ansvarlig for opbevaringen af ulovlige genstande i lejemålet.

Hvis der eksempelvis bliver konfiskeret skarpladte våben fra et lejemål, kan det danne grundlag for ophævelse af lejemålet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Det er i den forbindelse uden betydning, om lejer, lejers søn eller en helt tredje kan ifalde en dom for overtrædelse af våbenloven. Den blotte tilstedeværelse af våbnet i lejemålet kan være grundlag for, at der kan ske ophævelse.

Hvis konfiskation eller beslaglæggelse anses for en strafferetlig afgørelse, kunne boligforeningerne relativt hurtigt få besked fra politiet og undgå at skulle vente i årevis på straffesagens udfald.

Østjyllands politi har meddelt, at konfiskationer ikke kan anses som en strafferetlig afgørelse, jf. almenboliglovens § 63 d.

Ad 2

Der er tilsyneladende ikke noget formelt system, som sørger for, at der sker underretning til boligforeningerne, når en beboer bliver idømt en fængselsstraf for utryghedsskabende kriminalitet. Det forlyder, at Rigspolitiet har udsendt en vejledning til de enkelte politikredse vedrørende politiets mulighed for at videregive oplysninger, jf. almenboliglovens § 63 d. Det er dog ikke en vejledning, som er blevet delt med boligforeningerne, og proceduren for politiets videregivelse af oplysninger er derfor ukendt for boligforeningerne.

Selvom der er et godt og tillidsfuldt samarbejde og en stor velvilje fra både Politi og anklagemyndighed til inden for lovens rammer at underrette boligforeningerne, jf. almenboliglovens § 63 d, så kan vi konstatere, at vi ikke modtager oplysninger om strafferetlige afgørelser, uden at vi har anmodet om aktindsigt.

Politiet "slipper" sagen, når den overgives til anklagemyndigheden, og politiet får ikke efterfølgende besked, når der falder en dom.

Boligforeningerne er derfor nødt til selv at opstøve sagerne og derefter søge om aktindsigt.

Når vi bliver bekendt med, at der er begået kriminalitet, enten fra døgnrapporten eller fra henvendelser fra naboer, så søger vi om aktindsigt ved politiet.

Her får vi afslag, så længe straffesagen ikke er afsluttet. Det er derefter op til boligforeningerne selv at gætte på, hvornår straffesagen er afsluttet, og så søge om aktindsigt igen. Det er ikke muligt at få noteret på en sag, at når der foreligger en afgørelse, så vil boligforeningen gerne have besked.

Boligforeningerne skal selv aktivt søge om aktindsigt løbende. Når der kan gå over fire år, før en straffesag er færdigbehandlet, så bruges der utroligt mange ressourcer hos både boligforeninger og politi på at indsende og behandle anmodninger om aktindsigt, som blot afvises. Dertil kommer, at mange sager tabes på gulvet, fordi der ikke er et system til automatisk underretning af boligforeningerne.

Videregivelse af oplysninger jf. almenboliglovens § 63 e

En boligforening kan videregive oplysninger om, at boligforeningen har ophævet et lejemål beliggende i en bestemt afdeling efter § 90, stk. 1, nr. 10, i almenlejeloven til en anden boligforening m.v. i samme boligområde, når det er nødvendigt for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.⁷

Formålet med bestemmelsen er at forhindre, at en beboer, som har begået utryghedsskabende kriminalitet i området og som konsekvens heraf er blevet ophævet fra den ene boligforening, blot kan flytte over på den anden side af gaden til en anden boligforening og derved blive boende i området.

Som en del af indsatsen mod ghettoområder, kommer der i stigende grad private udlejere til områderne.

Der er imidlertid ikke lovhjemmel til, at boligforeningerne må dele oplysninger om ophævelse af lejemål med private udlejere. Det har konsekvens, at når en beboer er blevet ophævet, fx på grund af salg af euforiserende stoffer, så flytter beboeren og handlen med stoffer over på den anden side af gaden til den intetanende private udlejer. Derved bliver den utryghedsskabende kriminalitet i området.

⁷ Almenboliglovens § 63 e