



**Enhed**  
Boligpolitik og -  
økonomi

**Sagsnr.**  
2021 - 2209

**Doknr.**  
399677

**Dato**  
18-03-2021

## Notat om de indkomne hørings svar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov leje af almene boliger og lov om leje (Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan)

Indenrigs- og Boligministeriet hørte fra den 9. februar 2021 til den 23. februar 2021 en række myndigheder og organisationer over ovennævnte udkast.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til udkastet: BL – Danmarks Almene Boliger, Institut for Menneskerettigheder, KL, Lejernes Landsorganisation i Danmark og Rådet for Etniske Minoriteter.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til udkastet: Ankestyrelsen, Byggeskadebogen, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, LOS og Ældre Sagen.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet hørings svar til udkastet: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, 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 Handicap-organisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, FSR – danske revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboer-klagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landsbyggefonden, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark og VIVE.
4. Følgende myndigheder og organisationer, som ikke er på høringslisten, har afgivet hørings svar til udkastet: Realiseringsbestyrelsen for Finlandsparken og Ungdomsbo og Esbjerg Kommune.



## Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne hørings svar til det fremsatte lovforslag samt Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Indenrigs- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til hørings svarene, som er sendt til Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg.

### *Generelle bemærkninger*

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder det positivt, at reglernes anvendelse tydeliggøres, og der med forslaget gives en klar hjemmel for de boligområder, der tidligere har været hårde ghettoområder, således at forståelsen af lovgivningen ikke sker ud fra fortolkning af lovens intentioner.

*Indenrigs- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

*Institut for Menneskerettigheder* finder, at alle tiltag der knytter sig til kategoriseringen af et boligområde som en ”ghetto”, herunder anvendelsen af visse regler for boligområder, som er omfattet af en udviklingsplan, skal sættes i bero, indtil domstolene og Ligebehandlingsnævnet har taget stilling til de verserende sager.

Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet afventer fremsættelsen af lovforslaget, indtil domstolene og Ligebehandlingsnævnet har truffet afgørelse i de verserende sager om lovligheden af en udviklingsplans indhold samt kriterierne for, hvornår et område er en ”ghetto”. Instituttet henviser til deres hørings svar af 22. oktober 2018 vedrørende L38.

Instituttet eftersøger en nærmere undersøgelse af, hvilken effekt og hvilke udfordringer de skærpede anvisnings- og udlejningsregler har medført i forhold til udsatte gruppers mulighed for at få anvist en ledig bolig, herunder om ventetider er steget efter indførelsen af reglerne, samt af, i hvor høj grad kommunerne gør brug af undtagelsesbestemmelsen i almenboliglovens § 59, stk. 7. Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet foretager en nærmere undersøgelse af, hvordan de skærpede anvisnings- og udlejningsregler bliver anvendt i praksis.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal bemærke, at det forhold, at man har anlagt en sag ved domstolen om en udviklingsplan, hverken indebærer, at udviklingsplanen suspenderes eller at der ikke skal foretages yderligere lovændringer, indtil domstolene har forholdt sig til de konkrete sager. Sagsøgeren kan i en konkret retssag anmode retten om at tillægge opsættende virkning til et konkret forhold. Det er retten, der træffer afgørelse om opsættende virkning i den konkrete sag i lyset af sagens konkrete omstændigheder.

En udsættelse af fremsættelsen af lovforslaget, indtil domstolene og Ligebehandlingsnævnets afgørelser foreligger, vil indebære, at implementeringen af de godkendte udviklingsplaner vil skulle afbrydes, således at de igangværende indsatser vil stoppe, hvilket vil kunne annullere den positive udvikling og hidtidige indsatser. Det finder ministeriet ikke vil være hensigtsmæssigt.



Det bemærkes i øvrigt, at Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen i april 2020 udgav en undersøgelse af netop anvendelsen af fleksible udlejningsregler i almene familieboliger.

KL finder, at det er hensigtsmæssigt, at kommuner og boligorganisationer får hjemmel til at fortsætte deres arbejde med udviklingsplanerne, selvom boligområdet ikke længere opfylder betingelserne for hverken at være et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde.

Det er dog også KL's vurdering, at varige løsninger på ghettoudfordringen kræver, at fysiske omdannelser går hånd i hånd med andre redskaber til styring og regulering af beboersammensætning og at vilkårene for denne opgave varierer meget fra kommune til kommune.

KL bemærker derfor, at kommunerne og boligorganisationerne bør sikres muligheder for lokalt at vurdere, hvordan de vil styre beboersammensætningen i boligområderne. Det kan fx være ved boligsocial anvisning – også i tidligere hårde ghettoområder, selvom der endnu ikke er gået 4 år fra området ikke længere opfyldte betingelserne for at være et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal bemærke, at de lokale aktører både efter de gældende regler og de i udkastet foreslåede ændringer har en række redskaber, som kan anvendes med henblik på at styre beboersammensætningen i alle boligområder i kommunen, dvs. også ikke-udsatte boligområder. Når der i udkastet foreslås tidsbegrænsninger i forhold til visse udlejningsredskaber, er det primært på baggrund af ministeriets vurdering af det konkrete redskabs proportionalitet og nødvendighed. Når et boligområde i 4 år ikke opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4, må det være udtryk for, at området oplever en stabil positiv udvikling, som kan fastholdes ved brug af mindre indgribende redskaber.

LLO anser udkastet som værende en skærpelse af nugældende lovgivning, idet udkastet vil give boligorganisationer større magtmidler til at gennemføre indgreb for at nå en målsætning, der allerede er nået, da boligområderne ikke længere er hårde ghettoer. LLO undrer sig over, at de af udkastet omfattede beføjelser ikke allerede var en del af parallelsamfundspakken.

LLO anerkender, at dele af parallelsamfundspakken kan have påvirket beboersammensætningen, herunder ændringer i ventelistesystemet. Initiativer, som endnu ikke er gennemført, kan dog ikke siges at have bidraget til at opnå det politiske mål om en ændret beboersammensætning.

LLO går ud fra, at udkastet ikke vil gælde med tilbagevirkende kraft, således at de nye beføjelser ikke gælder for boligområder, som allerede er ude af den hårde ghettoliste inden lovforslagets eventuelle gennemførelse.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal bemærke, at det allerede fremgår af de gældende regler, at en udviklingsplan skal gennemføres, selv om et boligområde ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Når pligten til at gennemføre en udviklingsplan fastholdes, kan det være vanskeligt for de lokale aktører at implementere planen, hvis de ikke har adgang til at anvende de nødvendige redskaber. Hvis en udviklingsplan indebærer, at en del af ejendommen skal nedrives eller sælges, vil det ikke være muligt at gennemføre tiltaget, når det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for godkendelse af salg eller nedrivning, fordi området



ikke opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, jf. § 27, stk. 3, nr. 3 og § 28, stk. 3, nr. 3.

Efter ministeriets opfattelse rejser LLO spørgsmålet om, hvorvidt den gældende ordning skal ændres til en stop-and-go ordning, som vil indebære, at et boligområde, som er i gang med en udviklingsplan, og som følge deraf oplever en positiv udvikling i området, skal afbryde implementeringen heraf, så snart planen viser sin effekt og områder kommer af listen over udsatte boligområder. Herefter vil området ikke have redskaberne til at implementere udviklingsplanen før udviklingen vender og bliver negativ igen. En sådan ordning vil efter ministeriets opfattelse være uhensigtsmæssig, da omdannelserne af de belastede boligområder skal være varige og vedholdende, hvis de skal blive permanente.

*Realiseringsbestyrelsen for Finlandsparken* finder forslaget om, at almenboliglovens § 51 c (vedr. brug af fleksibel udlejning) fremadrettet skal anvendes i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan indtil udviklingsplanen er gennemført eller boligområdet i fire konsekutive år ikke har været på listen over hårde ghettoområder, fornuftig. For så vidt angår Finlandsparken har brugen af kombineret udlejning i perioden 1. oktober 2019 – 31. december 2020 givet anledning til i alt 14 afviste boligansøgere, mens det fleksible udlejningsværktøj i samme periode har været anvendt til at give fortrin til 66 boligsøgende.

Realiseringsbestyrelsen finder det vigtigt af hensyn til den boligsøgende, at afvisningsadgangen kun gælder så længe det er nødvendigt. Samtidigt er det vigtigt, at de lokale myndigheder fortsat har de nødvendige redskaber til at konsolidere en hensigtsmæssig udvikling i boligområderne. Realiseringsbestyrelsen finder, at den foreslåede model afvejer begge hensyn på rimelig vis.

Realiseringsbestyrelsen ønsker afslutningsvist at slå fast, at arbejdet med udviklingsplanens greb og indsatser fortsat pågår med en stor dedikation til at skabe en bydel i social balance gennem fortætning, nye fysiske forbindelser og revitalisering af fælles mødesteder.

*Indenrigs- og Boligministeriet* har ikke bemærkninger hertil.

*Rådet for Etniske Minoriteter* finder, at det er meget problematisk, at der gives mulighed for at fastholde en udviklingsplan i et boligområde, der er inde i en positiv udvikling og som på den baggrund ikke længere opfylder kriterierne for at være et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Rådet anbefaler, at man fremmer en mangfoldig beboersammensætning og dropper etnicitetskriteriet i kategoriseringen af udsatte boligområder, idet de anfører, at problemerne ikke løses ved at stigmatisere beboere med minoritetsbaggrund.

Rådet anbefaler, at den allerede eksisterende fleksible udlejning i udsatte områder, hvor folk i arbejde og under uddannelse får fortrinsret på ventelisten, udvides. For eksempel skal unge, der er i uddannelse eller i fast arbejde og ønsker at flytte hjemmefra have fortrin til en bolig i det kvarter, de er vokset op i. Dermed benytter man efter rådets opfattelse aktivt et uddannelsesmønster, hvor stadig flere unge får taget kompetencegivende uddannelser til at ændre beboersammensætningen samtidig med, at man får fremdraget og udnyttet de gode unge forbilleder i de udsatte områder.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal bemærke, at det allerede fremgår af de gældende regler, at en udviklingsplan skal gennemføres, selv om et boligområde ikke længere



opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4.

For så vidt angår reglerne om fleksibel udlejning, skal ministeriet oplyse, at de gældende regler giver lokale aktører mulighed for at fastsætte særlige udlejningskriterier, som passer til de lokale forhold. I et udsat boligområde er det kommunalbestyrelsen, der skal fastsætte kriterierne for udlejning af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om udlejning efter særlige kriterier, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1. Udlejning af almene ungdomsboliger kan kun ske til unge uddannelsessøgende og andre unge med særlige behov, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1, 1. pkt. Ministeriet finder derfor ikke grundlag for at ændre udkastet.

#### *Specifikke bemærkninger*

*BL – Danmarks Almene Boliger* bemærker, at udkastet kan virke som om, at de foreslåede ændringer medfører en mulighed til boligorganisationer og kommuner, hvor der ikke længere er hårde ghettoområder, for at anvende visse regler. Udkastet består dog dels af regler, som almene boligorganisationer og kommuner kan anvende, dels af regler, som de skal anvende.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at ministeriet er klar over, at udkastet omfatter både ”kan” og ”skal” bestemmelser. Når der er tale om udkastets almindelige og især specielle bemærkninger, kan der dog ikke være tvivl om, hvilke bestemmelser som henholdsvis kan og skal anvendes. Udkastet skaber ikke nye beføjelser, men udvider adgangen til de eksisterende beføjelser.

Ministeriet skal bemærke, at der i almenboligloven findes en række bestemmelser, hvori der er anvendt en lovteknisk metode, som indebærer, at man i slutningen af en paragraf eller en kapitel har indsat en bestemmelse, hvoraf det fremgår, at nærmere angivne paragraffer finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældre boliger eller tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution. Henvisningen omfatter både ”kan” og ”skal” bestemmelser og har ikke givet anledning til tvivl om, hvorvidt en ”kan” bestemmelse skal anvendes eller om en ”skal” bestemmelse kan anvendes. Afgørende for en bestemmelses anvendelse er, hvad fremgår af den bestemmelse, som henvises til.

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder, at det er hensigtsmæssigt, at almenboliglovens § 51 c om afvisning af boligsøgende på kontanthjælp m.v. anvendes i boligområder, der ikke længere er et hårdt ghettoområde, men er omfattet af en udviklingsplan. BL noterer, at ministeriet har foreslået, at § 51 c kun finder anvendelse i et boligområde, der er omfattet af en udviklingsplan, indtil planene er gennemført, eller indtil boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke har været på listen over hårde ghettoområder – for at sikre at bestemmelsen alene anvendes, så længe det er nødvendigt og proportionalt, jf. de foreslåede § 168 a, stk. 8 og § 168 b, stk. 12.

BL foreslår, at § 51 c formuleres som en bestemmelse, hvorefter boligorganisationerne kan afvise – men ikke skal. Det vil give boligorganisation mulighed for konkret at vurdere behovet i forhold til beboersammensætningen og skabe den nødvendige balance.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at BL´s bemærkning kan forstås således, at BL finder, at boligorganisation skal have mulighed for selv at bestemme,



om bestemmelsen skal anvendes i et boligområde, som ikke længere er et hårdt ghettoområde. Bemærkningen kan også forstås således, at BL finder, at boligorganisation skal have mulighed for at afvise boligsøgende i medfør af almenboliglovens § 51 c også efter udviklingsplanens gennemførelse eller efter de 4 års udløb.

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at de grunde, som ligger bag den nugældende formulering også gør sig gældende i forhold til et boligområde, som stadigvæk er omfattet af en udviklingsplan. Ministeriet har konkret overvejet, hvilke begrænsninger der skal indsættes med henblik på at sikre forslaget konformitet med de relevante regler om menneskerettighederne. Ministeriet finder, at bestemmelsen kun skal anvendes i en tidsbegrænset periode, som det fremgår af udkastet. Ministeriet finder derfor ikke grundlag for at ændre udkastet.

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder endvidere, at forslaget om at ændre § 86 i lov om leje af almene boliger er meget problematisk, at idet denne efter BL's opfattelse søger at ændre på en vigtig balance mellem boligselskab og kommune vedrørende genhusningspligt. BL henviser til, at bestemmelsen skal ses i sammenhæng med lov om almene boliger § 168 b, stk. 6, der angiver, at genhusningsforpligtelsen ved en kommunal udviklingsplan påhviler kommunen – og ikke udlejeren (boligorganisationen).

BL anser det således for afgørende vigtigt, at genhusningsforpligtelsen for boligorganisationen alene er tilfældet ved en fælles udviklingsplan, hvilket også kan stimulere det gode samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at § 86, stk. 1, 3. pkt., kun handler om en geografisk afgrænsning af genhusningspligten. Bestemmelsen definerer ikke, hvem der har genhusningspligt, men begrænser kun udlejerens mulighed for at anvise en erstatningsbolig, idet denne skal ligge inden for det pågældende boligområde.

Det er korrekt, at det fremgår af almen boliglovens § 168 b, stk. 6, at det er kommunalbestyrelsen, der overtager genhusningsforpligtelsen og afholder udgifter hertil, hvis en kommunaludviklingsplan indebærer påbud om salg eller nedrivning.

Det må bero på en misforståelse af almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt., når BL finder, at en udvidelse af denne bestemmelse vil ændre på genhusningspligten, som er reguleret i almenboliglovens § 168 b, stk. 6, der ikke ændres i udkastet.

Udkastet vil ikke ændre på kommunalbestyrelsens genhusningsforpligtelse, som fremgår af almenboliglovens § 168 b, stk. 6. Udkastet vil kun have den betydning, at kommunalbestyrelsen i tilfælde af salg kun vil kunne opfylde den overtagne genhusningspligt ved at anvise en bolig i det pågældende boligområde. Beboernes rettigheder vil således ikke afhænge af, om kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan enes om en udviklingsplan.

Ministeriet finder derfor ikke grundlag for at ændre udkastet.

*BL – Danmarks Almene Boliger* finder endelig, at der er behov for at foretage visse ændringer i udlejningsbekendtgørelsen, som også indeholder bestemmelser, der vedrører de forskellige områder: udsatte områder, ghettoområder og hårde ghettoområder.





*Indenrigs- og Boligministeriet* skal oplyse, at ministeriet har igangsat det forberedende arbejde vedrørende udarbejdelse af udkast til ændring af udlejningsbekendtgørelsen. Dette udkast vil blive sendt i høring senere med henblik på at ændringerne træder i kraft den 1. juli 2021. Ministeriets nærmere overvejelser herom er indsat i udkastet, jf. afsnit 2.2.

*Ungdomsbo og Esbjerg Kommune* har fremsat følgende forslag:

- At almenboligloven § 59, stk. 7, som indebærer, at kommunalbestyrelsen – når denne skal afvise at anvise ledige boliger til visse boligsøgende (modtagere af visse sociale ydelser, kriminelle, ikke EU/EØS-statsborgere m.v.) i et udsat boligområde – alligevel skal anvise en ledig bolig i et udsat boligområde, hvis der ikke er mulighed for at anvise ledige boliger i en boligafdeling, der ikke er beliggende i et udsat boligområde, ændres, således at kommunalbestyrelsen ikke skal, men kun kan anvise boligen.
- At det beskrives, hvordan ”det pågældende boligområde” skal forstås i almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt., idet det bemærkes, at det ikke er hensigtsmæssigt i forhold til en ønsket udvikling, hvis der skal anvises en bolig inden for ghettoområdet.
- At boligorganisationerne får hjemmel til at afvise boligsøgende førtidspensionister i ghettoområder. Sekundært, at førtidspensionister helt udgår af opgørelserne til ghettolisten, da de tæller dobbelt med i forhold til overførelsesindkomst, samt kriteriet for den gennemsnitlig bruttoindkomst.
- At boligorganisationer, der afhænder boliger ved nedrivning eller ved salg og mister deres administrationsbidrag på de pågældende boliger kompenseres for tabet ved, at der fra Landsbyggefonden afsættes en pulje til dækning af boligforeningernes manglende administrationsbidragsindtægter i en periode op til 10 år, og at der fra staten afsættes en pulje til dækning af den kommunale grundkapital ved opførelse af erstatningsbyggerier andre steder i kommunen.

*Indenrigs- og Boligministeriet* skal bemærke, at det ikke er formålet med udkastet at sikre disse bestemmelsers fortsatte anvendelse i et boligområde, som ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 eller 4.

Ministeriet finder således ikke, at reglerne om kommunal anvisning i almenboliglovens § 59, stk. 7, skal ændres. Disse regler gælder ikke kun for hårde ghettoområder eller tidligere ghettoområder, men for alle udsatte boligområder. Bestemmelsen sikrer, at den boligsøgende, som kommunalbestyrelsen ikke må anvise en bolig i et udsat boligområde, enten får anvist bolig i et andet boligområde eller – hvis dette ikke er muligt – sikres en bolig i et udsat boligområde. Hermed sikres bestemmelsens konformitet med menneskerettighederne.

For så vidt angår begrebet ”det pågældende boligområde” i almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt., skal det forstås som det fremgår af bestemmelsens første led, som lyder således: ”For beboere i sådanne ejendomme, der er 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 udviklingsplan.” Genhusningspligten kan således kun opfyldes ved at anvise en erstatningsbolig i det boligområde, hvor beboeren allerede bor. Bestemmelsen er en udmøntning af den politiske aftale om indsatser, der modvirker parallelsamfund fra maj 2018.



For så vidt angår forslaget om at give boligorganisationerne hjemmel til at afvise boligsøgende førtidspensionister i ghettoområder samt forslaget om erstatning for boligorganisationernes tab ved nedrivning og salg (mistet administrationsbidrag), finder ministeriet, at forslaget falder uden for udkastets formål.

Ministeriet finder derfor ikke grundlag for at ændre udkastet.