



Ankestyrelsen

Bolig- og Planstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

**Høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger  
m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal  
anvisningsret (BPST Id nr.: 1339).**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

11. august 2021

J.nr. 21-29784

Cpr.nr.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:

57 98 000 35 48 21

Åbningstid:

man-fre kl. 9.00-15.00

Bolig- og Planstyrelsen  
Att.: Rita Munk, Chefkonsulent

2. august 2021

Høring - udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
Postboks 2160  
1016 København K

Kære Rita Munk

Vi bekræfter modtagelsen af brev vedr. "Høring - udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)" dateret den 2. juli 2021, sagsnr. 2021-20001.

Tlf.: +45 33 36 61 61  
Fax: +45 33 36 61 62  
atpe@atp-ejendomme.dk  
www.atp-ejendomme.dk

Vi kan oplyse, at ATP Ejendomme A/S ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast.

Venlig hilsen  
  
Michael Callisen

København, den 18. august 2021

## Høringssvar – 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 lejemaal, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

BL – Danmarks Almene Boliger har den 2. juli 2021 modtaget høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret af Bolig- og Planstyrelsen.

BL har følgende bemærkninger til høringen:

### Indledning

Indledningsvis nævnes det i lovforslaget, at det er en opfølgning af lovforslaget om parallelsamfund fra 2018, og at indsatsen mod parallelsamfund er en langsigtet proces. I den forbindelse bør det nævnes, at reduktionen af antallet af såkaldte ghettoer fra 29 til 15 ved opgørelsen i 2020, altså næsten en halvering, *ikke* er et resultat af loven om parallelsamfund fra 2018. Udviklingsplanerne som følge af denne lovgivning er først nu ved at blive implementeret. Tværtimod er reduktionen af antallet af såkaldte ghettoer resultatet af netop en langsigtet boligsocial indsats, der tydeligt viser sine effekter. I den forbindelse forekommer det paradoksalt, at der samtidig med vedtagelsen af lovgivningen om parallelsamfund også skete en markant reduktion af de boligsociale indsatser.

### Lister og definitioner

Hovedgrebet i den foreslåede lovgivning om forebyggelsesområder er at udbrede instrumenterne, der gælder i de udsatte boligområder, til en række andre boligområder for i god tid at forebygge, at disse udvikler sig til udsatte områder og såkaldte ghettoer. Denne tankegang er grundlæggende logisk, og generelt er det vigtigt, at boligorganisationer og kommuner har de nødvendige og tilstrækkelige instrumenter til rådighed til at sikre en blandet by.

Imidlertid finder BL det bekymrende, at det er fundet nødvendigt at offentliggøre endnu en liste over boligområder. Uanset hvordan man fra officielt hold pakker italesættelsen ind, så skal vi være klar over, at nye lister indebærer risikoen for ny stigmatisering og dermed reelt kan modarbejde den blandede by. Derfor havde vi helst set, at udbredelsen af anvendelsen af forskellige udlejningsinstrumenter var sket uden nye officielle lister, der utvivlsomt vil tiltrække sig offentlighedens opmærksomhed og dermed sætte mærkater på områder.

En mere lakonisk fremgangsmåde ville også bedre reflektere lovforslagets gode intentioner om, at ordet ghetto og dermed også hård ghetto skal ud af lovgivningen.

Vi finder det også bekymrende, at der ved definitionen af et forebyggelsesområde indgår et etnicitetskriterie, idet andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande i disse områder ikke overstiger 30%. Et sådant kriterie eksisterer for de såkaldte hårde ghettoområder, og der verserer nu tre retssager om parallelsamfundslovgivningen om diskrimination og forskelsbehandling. Derfor må der vurderes at være en sandsynlighed for, at boligsøgende anlægger sager, hvilket kan ramme almene boligorganisationer, der skal leve op til en lovgivning.

## Udlejningsregler

I lovforslaget foreslås, at anvendelsen af flexibel udlejning skal være obligatorisk i alle forebyggelsesområder. Flexibel udlejning er ganske udbredt i den almene sektor, og det kan forekomme unødigt, at der nu skal udstedes et egentlig påbud til kommuner og boligorganisationer. Sædvanligvis reguleres dette efter gensidige lokale udlejningsaftaler, hvor der netop – som også anført i lovforslaget – tages hensyn til de lokale forhold og efterspørgslen efter boliger i de pågældende områder. Dette har en væsentlig betydning i forhold til de økonomiske konsekvenser af den foreslåede lovgivning, jf. nedenfor.

Der er i den politiske aftale lagt op til, at der i forebyggelsesområderne skal være et særligt fokus på uddannelse og beskæftigelse. Det er nogle af de kriterier, der allerede i dag kan anvendes ved obligatorisk flexibel udlejning. I udkastet til lovforslaget er der dog ikke udtrykt et særligt fokus på netop uddannelse og beskæftigelse, men blot på at den obligatoriske fleksible udlejning fremadrettet også vil omfatte forebyggelsesområder. Det betyder, at f.eks. indkomst også kan være et kriterie. Spørgsmålet er, om dette har været intensjonen fra politisk hold.

BL vil opfordre til, at der nedsættes en arbejdsgruppe mellem ministeriet, KL og BL til overvågning af, hvilke kriterier der lægges vægt på, og hvilke der viser sig at være virksomme.

I forhold til anvendelsen af udlejningsinstrumenter bør det overvejes, om der også i lovforslaget kan ske en lempelse i forhold til at anvende kombineret udlejning. I takt med, at boligområderne udvikler sig i positiv retning, sker der også det, at nogle områder ikke længere er omfattet af den kombinerede udlejning efter lov om almene boliger § 51b. Det vil flugte tankegangen i forebyggelsespakken, hvis der tillige sker en lempelse i reglerne om kombineret udlejning, så kommuner og boligorganisationer får en større grad af aftalefrihed på dette område.

## Bytte og fremleje

I lovforslaget foreslås overordnet set, at der for bytte og fremleje i udsatte områder skal gælde samme regler som for den generelle udlejning i disse områder. Hensigten er, at der dermed mere konsistent kan skabes en ramme for udlejningen, hvilket forekommer logisk.

Dog bemærkes det, at skærpede regler for fremleje og bytte ikke omfatter forebyggelsesområderne. Det efterlyser flere boligorganisationer – netop for at kunne bidrage til en forebyggende indsats i disse områder, der er i risiko for at blive udsatte boligområder. Det er ikke givet, at det vil være hensigtsmæssigt i alle forebyggelsesområder – det kan f.eks. være områder, hvor det er praksis, at store boliger ofte delfremlejes. BL foreslår, at det tillades, at boligorganisationerne i forebyggelsesområderne får mulighed for at stille som betingelse, at boligen skal bebos af personer, der opfylder betingelser for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter og kan kræve dokumentation herfor.

## Kommunal anvisning

BL samarbejder med boligselskaber og kommuner om at indgå strategiske udlejningsaftaler over hele landet. Formålet med disse aftaler er at skabe en balanceret byudvikling, forebygge udsatte områder, reducere hjemløsheden og sikre den kommunale boligsociale anvisning. De nye initiativer i forebyggelsespakken kan udfordre disse udlejningsaftaler, og særligt i nogle kommuner kan der være en bekymring for, om der kan sikres tilstrækkeligt med lejemål til den boligsociale anvisning. I forhold til det oprindelige udspil noteres det, at der er sket en lempelse, idet der arbejdes med en grænse på 30% af lejemålene i en kommune omfattet af aftalen.

Vi har imidlertid fortsat en bekymring, og det er væsentligt, at BL i samarbejde med kommunerne og meget gerne ministeriet overvåger udviklingen. Det må være afgørende for alle parter, at lovforslaget ikke utilsigtet rammer de allersvageste i vores samfund.

Det er også afgørende, at der kommer nærmere retningslinjer omkring udmøntningen af denne bestemmelse – hvordan skal det i praksis gribes an.

### **Social eksport**

Begrebet nævnes ikke i lovforslaget, men det indgik i den politiske aftale, idet der ansås at være en fare for, at lovforslaget fører til udflytning af resourcesvage familier særligt fra hovedstadsområdet til forstadskommunerne og videre ud til andre kommuner, fordi de foreslåede tiltag kan gøre det vanskeligere for de svageste grupper at få en bolig. Denne bekymring bør tages ganske alvorligt både på grund af situationen for resourcesvage familier og grundet samfundsudviklingen. En såkaldt social eksport vil bidrage til en i forvejen skævvredet samfundsudvikling, som man politisk har sat sig for at ændre.

På den baggrund opfordrer BL til, at der nedsættes en arbejdsgruppe mellem ministeriet, KL og BL til overvågning af udviklingen. Lykkes dette ikke, så finder BL området så vigtigt, at BL vil gennemføre de nødvendige analyser.

### **Nedrivning**

I lovforslaget foreslås, at de bredere godkendelsesrammer for nedrivning gældende i udsatte områder også udstrækkes til at omfatte forebyggelsesområder. Dette forekommer fornuftigt, da det er vigtigt for boligorganisation og kommune at råde over de tilstrækkelige instrumenter, når et boligområde skal fremtidssikres. Det er ligeledes afgørende og bør tilsikres, at den enkelte boligorganisation har den bestemmende indflydelse i forhold til udviklingen, og at beslutninger i boligorganisation og kommune kan tiltrædes af Landsbyggefonden, som skal finansiere disse omdannelser, herunder at den tilstrækkelige ramme er til rådighed for fonden.

### **Digital post**

Det anføres i lovforslagets afsluttende bemærkninger, at den almene sektor vil blive omfattet af ordningerne omkring nye digitale postløsninger i slutningen af 2021, og at der er stor opbakning hertil fra den almene sektor. Dette kan bekræftes.

Vores eneste bekymring er, at den almene sektor måske udelukkes fra fuldt at kunne tilslutte sig, idet den offentlige sektors registreringer af fritagelse for digital post ikke direkte kan anvendes af den almene sektor på nuværende lovgrundlag. Der er pt. ikke hjemmel til, at de almene boligorganisationer har adgang til de oplysninger, der sikrer en direkte brug af Digital Post. Det betyder, at den almene sektor skal bede den enkelte beboer om oplysninger for at kunne anvende digital post, hvilket er unødigt generende for særligt den svage målgruppe, hvor pårørende og kommunalt ansatte antageligvis skal involveres, og dermed afspejler det også et unødigt ressourcspild. Derfor skal også her lejligheden benyttes til den opfordring, at den almene sektor direkte kan anvende den offentlige sektors registreringer.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det konstateres, at lovforslaget hverken har økonomiske konsekvenser for staten eller kommunerne. At det ikke har negative økonomiske konsekvenser for kommunerne, forekommer efter vores vurdering meget tvivlsomt, men det er jo op til KL at forhandle dette med regeringen.

For den almene sektor kan det imidlertid klart konstateres, at det vil have negative økonomiske

konsekvenser og dermed langsigtet påvirke huslejerne opad.

Obligatorisk anvendelse af fleksibel udlejning også i byområder med en svagere bolig efterspørgsel vil medføre, at der skal udsendes langt flere tilbud i forbindelse med udlejning af en bolig. Muligheden for den almene sektor til at anvende ny Digital Post vil oplagt mindske denne omkostning, men grundlæggende stiger risikoen for, at de ledige boliger ikke kan udlejes til tiden, og der dermed opstår huslejetab. Denne risiko øges kun ved at offentliggøre officielle lister over forebyggelsesområder med risiko for stigmatisering, idet erfaringerne fra indførelsen af parallelsamfundspakkens "hårde ghettoer" desværre allerede er, at der er opstået betydelige huslejetab, som i sidste ende skal betales af de øvrige beboere.

### **Lovtekniske bemærkninger**

Det fremgår af udkastet til lovforslagets § 1, punkt 4, at "integrationsydelse" ændres til selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse i § 51 b, stk. 1, 1. pkt. og § 59, stk. 6, nr. 5. BL foreslår, at samme ændring også foretages i § 51 c, stk. 1.

I § 1, punkt 7 står: "I § 59, stk. 9, 1.-3. pkt., der bliver til § 59, **stk. 1**, 1.-3. pkt" – det antages, at der tale om tastefejl, idet der formentlig skal stå: "... bliver til § 59, **stk. 11**, 1.-3. pkt".

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen  
Adm. direktør

Bolig og Planstyrelsen

Almenbolig@tbst.dk

Den 18. august 2021

J.nr. 21-015


Hanne Sørensen  
Telefon direkte 3376 2154  
E-post has@bsf.dk


Høring udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af fore-byggesesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.) Jeres jour.nr. 2021-200001

Byggeskadedefonden har modtaget udkast til lovændring i høring.

Fonden har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

  
Henriette Mygind Krempel  
Juridisk chef, advokat

  
Hanne Sørensen  
Juridisk konsulent

Plan- og Boligstyrelsen  
almenbolig@tbst.dk

Den 18. august 2021

**Svar på høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)**

Dansk Erhverv har modtaget udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.) i høring og afgiver hermed svar på høringen.

**Generelle bemærkninger**

For Dansk Erhverv er det vigtigt at sikre, at flere i udsatte boligområder får en uddannelse og kommer i beskæftigelse. Det er til gavn for den enkelte, til gavn for samfundsøkonomien og til gavn for dansk erhvervsliv.

Derfor er det vigtigt at initiativerne, der sættes i værk indsatsen mod bekæmpelse af parallelsamfund og nu også nærværende lovgivning, som skal udmønte aftalen om 'Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund', understøtter netop mobiliteten på de områder.

Samtidig er det væsentligt at sikre, at initiativerne understøtter de mange gode igangværende indsatser, som blandt andet boligforeningerne, civilsamfundsorganisationer og andre i samarbejde med kommuner allerede har sat i værk for at give et socialt, uddannelsesmæssigt og beskæftigelsesmæssigt løft til beboerne.

**Bemærkninger vedr. kriterier for forebyggelsesområder**

Derfor havde Dansk Erhverv ønsket sig, at man havde brugt de nu afsluttede forhandlinger om forebyggelsesområder som en anledning til at revidere de eksisterende kriterier for udsatte boligområder, som med dette lovforslag - med andre grænseværdier - nu også skal implementeres for forebyggelsesområder.



Særligt bør der måles anderledes på beskæftigelses- og uddannelsestilknytningen samt på uddannelsesniveaue, så man fremover ser mere på udviklingen i beskæftigelses- og uddannelsesfrekvensen i et givent område frem for en enkelt grænseværdi. Forhåbningen er, at det vil give boligområderne større incitament til at iværksætte tiltag, der sikrer en positiv beskæftigelses- og uddannelsesudvikling.

I Dansk Erhvervs optik er det netop et fokus på den beskæftigelses- og uddannelsesmæssige udvikling, der er det centrale for en generel langsigtet positiv udvikling. Andre kriterier, der også indgår i vurderingen lige nu, anses som mindre relevante.

#### **Bemærkninger vedr. forlængelse af frist fra 4 til 5 år**

Dansk Erhverv noterer sig med tilfredshed, at der med den permanente forlængelse af fristen for at opfylde kriterierne for et parallelsamfund fra 4 til 5 år skabes større fleksibilitet for boligområderne.

#### **Bemærkninger vedr. socialt eksport**

Dansk Erhverv har noteret sig, at der i den politiske aftale 'Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund' er nedfældet en præmis for aftalen om, at den skal gennemføres uden at udløse social eksport mellem kommuner. Det er positivt, at det hensyn er taget i den politiske aftale og om end det ikke fremgår specifikt af lovforslaget, så er det forhåbningen, at intentionen indfris i implementeringen.

Dansk Erhverv stiller sig som altid gerne til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

**Anne Sina**

Chefkonsulent

Bolig- og Planstyrelsen  
[almenbolig@tbst.dk](mailto:almenbolig@tbst.dk)  
[rimu@tbst.dk](mailto:rimu@tbst.dk)

Jeres sagsnr.  
2021-20001

Dato: 17.08.2021

## **Høringssvar – udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)**

---

I har udsendt høringmateriale den 2. juli 2021.

Vi har disse bemærkninger og betænkeligheder:

1.

### **Vi man blandede boligområder, skal man have fat helt andre steder**

Det er besynderligt, at man tror, at man kan fjerne fattigdom, sociale problemer, kriminalitet ved til stadighed at tro, at det sker blot ved at skubbe til de mere udsatte befolkningsgrupper.

For hvor skal folk så bo?

Gik man politisk ind og påtvang mere alment byggeri – og det særligt i kommuner, der har en for lav andel af almene boliger, var der en vis alvor i at ville skabe blandede boligområder.

I det fremlagte fremmer man blot fortrængningen af de mere udsatte grupper fra de større byområder. Og man understøtter social eksport, når man vil muliggøre nedrivninger i de nye forebyggelsesområder.

Kommunernes hensigter kan være at fjerne billige boliger for i stedet at lade private investorer bygge langt dyrere boliger, der også fremadrettet vil stige i husleje. Og derved ændre på kommunernes befolkningsgrundlag.

Det er netop et værktøj til at fremme social eksport ud af storbyerne til de landdistrikter, der i forvejen står som modtagere i denne udgave af en nedadgående boligtrappe.

Og man misbruger de midler, som lejerne har opsparet i Landbygefonden for at understøtte – ikke nedbryde den almene sektor.

2.

### **Der er elementer i lovforslagene, der kan være fornuftig mening i**

Forbedrede muligheder for kommunal anvisning til private udlejningsboliger er OK, men det er noget, der skal ses ske, før det er andet end hensigter.

Det kan være fornuftigt med et forbud mod kommunal anvisning af udvalgte grupper til forebyggelsesområder. Det kan hindre, at kommuner ikke lever op til deres ansvar for at medvirke til en spredning de boligsociale belastninger. Kommunerne har talt imod dette – men der er også kommuner, der har været ansvarsløse her, - bl. a. fordi det har været for nemt og mest belejligt i den konkrete anvisning at henvise til de samme områder.

Men at der indføres begrænsninger af den art gør det kun vigtigere, at der så tilføres nye almene boliger til markedet. Folk skal jo kunne bo et sted.

At loftet for hvor mange boliger, der kan pålægges kommunal anvisning hæves fra 25 % til 30 % er fornuftigt. Det vil gøre det lettere for kommunerne at sprede de boligsociale belastninger, og kan se i sammenhæng med det ovenfor, hvor områder skal skånes.

3.

### **Etnicitet er ikke et kriterie for hvilke ressourcer man har**

Det er helt igennem forfejlet at se etnicitet som den primære udslagsgivende faktor for belastningen i et boligområde.

Kriminalitet er helt sikkert en faktor, lav uddannelsesgrad og lav beskæftigelse også.

Lav indkomst niveau ikke nødvendigvis, - for lavtlønnede skal jo også bo.

Og i hovedstadsområdet lader man eksempelvis indtægterne i det ret velstående Nordsjælland være med til at være bestemmende for hvilke grænser, der ses som kritiske i almene bebyggelser på Vestegnen.

Og m.h.t etnicitet, så er lovforslaget skruet sådant sammen, - at et boligområde måles som bedre stillet, hvis velintegrerede og veluddannede fraflytter for at bringe andelen af "fremmede" ned.

Noget der så samtidigt fjerner nogle af de stærkere ressourcer, der kan binde tingene sammen.

Så reelt søger man at lukke beboer med anden etnicitet inde i snævrere resourcesavne rammer, hvor de er svagere i forhold til at kunne forbinde sig til det omgivne samfund.

Få i stedet bygget på at stærke ressourcer blandt de "etniske" er værdifuld for sammenhængen.

4.

### **Lejerne er ikke samfundets fælles tyende**

Byg i stedet på styrker og ressourcer hos beboerne og nedgør ikke boligformen.

Politik som det fremlagte er formynderisk og fjern. Men al erfaring siger, at man skal satse på at vise mennesker tillid og at styrke fællesskabet i det nære.

I stedet tror man, at man kan lave social ingeniørkunst fjernt fra den virkelighed, som lejerne bor i.

Beboerdemokrati og medinddragelse bør styrkes.

Nærpoliti og et samarbejde mellem beboere, boligorganisationer, kommuner og politi bør kunne trives – ikke ved kriminalitetsstatistikker tæller alt efter samme målestok, men ved at der er et tæt samspil svarende til SSP-samarbejdet, der kan være effektivt, der hvor der er utryghedsskabende kriminalitet.

En direktør, der dømmes for groft svig, og bor alment – fordi han mistede villaen – gør ikke nødvendigvis området mere utrygt fordi han får en fængselsdom.

Gør noget ved kriminaliteten og gør det i det nære. Eks. nærpoliti, der kan være personligt kendte i områderne.

Gør noget ved beskæftigelse og uddannelsesgrad, men også i det nære

Giv mennesker et skulderklap.

Og forskræk ikke mere ressourcestærke i at flytte til.

5.

### **Man går på kompromis med grundlæggende lejerrettigheder**

Det lovgivningskompleks dette indgår i gør indhug i de rettigheder, som lejerne over tid har opnået.

Man har allerede gjort op med den grundlæggende beskyttelse mod opsigelse i dele af den almene sektor.

Nu gør man indhug i rettigheder omkring bytte og fremleje.

Sammenligner man med hvordan lejere er stillet ude omkring – er det små skridt imod at lejerne mister den sikkerhed for eget hjem, der er væsentlig for at se det at være lejer som ligeværdigt med at være ejer.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen  
Driftsleder

# Høringsvar – udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

Danske Studerendes Fællesråd har i brev fra Indenrigs- og Boligministeriet af 2. juli 2021 modtaget høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.). Vi ønsker indledningsvis at kvittere for muligheden for at afgive dette høringssvar.

Vi i DSF ser generelt negativt på disse ændringer der bliver fortaget i dette udkast, da vi mener at mange af ændringerne er diskriminerende overfor særlige befolkningsgrupper. Vi har ikke nogle specifikke kommentarer til ændringerne ud over §1 ændring 2.

## Ad §1, ændring 2

Her ser vi det problematisk, at man gør det lettere at nedrive almene boliger, når der i forvejen er stor mangel på betalige boliger blandt studerende. Vi mener man burde lave en større indsats for at gøre det attraktiv for studerende, at flytte til disse områder.

*På vegne af*

Louise Frost

Levevilkårspolitisk Næstforkvinde  
Danske Studerendes Fællesråd

---

## Danske Studerendes Fællesråd



**EJENDOM  
DANMARK**

Bolig- og Planstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

**18. august 2021**

Ref. j.nr. 2021-20001

Seniorrådgiver, Ph.D.  
Morten Jarlbæk Pedersen  
+45 2380 9033  
mjp@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til lov om indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget, der skal skabe bedre rammer for kampen mod parallelsamfund.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til lovforslaget**

EjendomDanmark har tre overordnede bemærkninger til lovforslaget:

#### *Positivt, at frivilligheden i ordningen bevares*

EjendomDanmark skal kvittere for, at man i lovforslaget og den bagvedliggende politiske aftale har bibeholdt det eksisterende udgangspunkt i frivillighed, hvad angår kommunal anvisning til private udlejningsboliger. En sådan frivillighed respekterer ejendomsretten, tager de behørigt hensyn til alle involverede parter og giver samtidig gode og fleksible muligheder for kommunerne og de private udlejere at bidrage til løsning af boligsociale udfordringer.

#### *Godt med en udvidelse af mulighederne for frivillige aftaler om kommunal anvisning*

EjendomDanmark anser det som en godt træk i lovforslaget og den bagvedliggende politiske aftale, at kommunernes og private udlejerers muligheder for at indgå aftaler om kommunal anvisning til private lejeboliger generelt udvides, således at sådanne aftaler kan indgås i alle kommuner, der måtte ønske det. Også dette er med til at gøre mulighederne mere fleksible, så de kan tages i brug, hvor det skønnes nødvendigt.

#### *Fornuftigt med ophævelse af tidsbegrænsninger på aftaler*

EjendomDanmark skal også kvittere for, at tidsbegrænsningen på 6 år for

frivillige aftaler om kommunal anvisning til private udlejningsboliger foreslås ophævet, så aftaleparterne selv kan fastsætte en passende varighed for aftaler om anvisningsret. Også dette er med til at skabe en ramme, der kan tilpasses til de lokale forhold.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har få bemærkninger til lovforslagets enkelte dele, og der er alene tale om bemærkninger til de dele af lovforslaget, der omhandler de foreslåede ændringer i lov om kommunal anvisningsret.

#### *Evalueringsbestemmelse*

Bolig- og Planstyrelsen foreslår, at den frivillige model for indgåelse af aftaler om kommunal anvisning til private udlejningsboliger skal evalueres efter tre år (bemærkningernes side 15).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt, at evalueringsbestemmelsen alene fremgår af bemærkningerne. For at styrke gennemsigtheden skal vi derfor anbefale, at evalueringsklausulen gøres til en del af selve lovteksten.

#### *Ikke mulighed for indgåelse af ny aftale om anvisningsret*

Bolig- og Planstyrelsen foreslår, at den eksisterende bestemmelse om, at ”der ikke vil kunne indgås ny aftale om anvisningsret vedrørende en ejendom, hvorom kommunalbestyrelsen tidligere har haft anvisning”, opretholdes (bemærkningernes side 39).

EjendomDanmark vurderer, at det går mod lovforslagets mål om at skabe bedre, mere potente og mere fleksible rammer for kampen mod parallelsamfund, at denne bestemmelse opretholdes. Det bør – hvis det er i både kommunens og den private udlejers interesse – være muligt at indgå nye aftaler. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bestemmelse udgår fra lov om kommunal anvisningsret.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Bolig- og Planstyrelsen til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen  
Seniorrådgiver



Til

Bolig- og Planstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

Att: Rita Munk

**Høringssvar vedr. sag:**

**Høring – udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)**

Sendt til: [almenbolig@tbst.dk.]

FSD takker for muligheden for at afgive høring i ovenstående sag, og har følgende bemærkninger hertil:

**Generelle bemærkninger**

De skærpede krav ved anvisning af bolig vil formentlig medvirke til at ændre beboersammensætningen; men det må forventes at ske langsomt. Det gælder især, hvis det kun er kravene til den kommunale boliganvisning, som skærpes. De kommunale anvisninger udgør samlet set en mindre del af nyindflytninger i almene boliger.

Det er på den baggrund usikkert, hvad tidshorisonten vil være for at ændre et boligområdes attraktivitet.

Det er forventningen, at lovforslaget generelt vil gøre det vanskeligere for borgere at få en stabil og betalbar bolig, som for mange er en vigtig forudsætning for at løse de sociale, job- og uddannelsesmæssige problemer, som disse borgergrupper ofte har.

Forslaget kan desuden betyde, at borgere i arbejde fortrinsvis vil blive anvist en bolig i forebyggelsesområderne, selv om de egentlig ønsker bolig et andet sted. Det kan føre til hurtig fraflytning og et flow, som ikke vil være positivt for det enkelte boligområde.





Det er således samlet set ikke vurderingen, at lovforslaget i sig selv vil modvirke parallelsamfundstilstande. Tværtimod vil det kunne forstærke de berørte borgeres oplevelse af at være "ikke ønskede" og dermed gøre integration vanskeligere.

### **Administrative konsekvenser**

Lovforslaget vurderes at have en række administrative konsekvenser, som vil kunne få betydning for borgernes mulighed for at blive anvist en bolig. Det kan, især for borgere hvis boligsituation står i vejen for job/uddannelse, forlænge varigheden af offentlig forsørgelse.

Ved hver anvisning fremgår det af forslaget, at følgende skal undersøges (lovforslaget s. 13):

" 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.”

I dag har vi ikke i kommunerne de krævede og aktuelle oplysninger om den enkelte borger og om alle i husstanden, når der sker boligsocial anvisning. Det vil kræve en del ekstra administrationstid: Ved hver tilbudt bolig skal oplysninger om alle i husstanden indhentes, hvilket formentlig vil kræve samtykke fra alle husstandsmedlemmer. Viser det sig, at husstanden ikke lever op til kriterierne, så skal ny potentiel husstand undersøges efter samme kriterier.

Ved fx en 7 dages svarfrist til boligorganisationen, om kommunen kan benytte den tilbudte bolig, kan disse krav medføre, at tilbudte boliger må sendes tilbage, fordi undersøgelsen ikke kan nås inden for fristen.

Det kan enten øge kommunens udgifter til tomgangshusleje eller betyde, at stort set alle tilbudte boliger i Forebyggelsesområder bliver sendt retur til boligorganisationen. Dette kan så medføre, at borgere vil få længere ventetid på en bolig med den konsekvens, at det kan forlænge varigheden af offentlig forsøgelse eller ophold på botilbud/krisecenter/forsorgshjem.

Det vurderes desuden, at der vil være behov for et IT-system, som kan håndtere administration af sagerne og kan udveksle informationer med boligorganisationernes it-systemer.

### **Mulighed for at samarbejde med private udlejere**

Med lovforslaget åbnes mulighed for samarbejde med private udlejere om anvisningsaftaler. På baggrund af hidtidige erfaringer er det formentlig tvivlsomt, hvor mange private udlejere vil have interesse i et samarbejde om anvisning. Adgangen til aftaler med private udlejere kan næppe opveje, hvad der på baggrund af ovennævnte bemærkninger forventes mistet i den almene sektor.

Selv om aftaleperioden kan aftales mellem parterne, så fjernes desuden ikke det nuværende forbud mod at genindgå aftaler om samme ejendom.

Med venlig hilsen

Jakob Bigum Lundberg,

formand FSD

---

**Til:** Almene Boliger (Almenbolig@tbst.dk)  
**Fra:** fri@frinet.dk (fri@frinet.dk)  
**Titel:** SV: Høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret  
**E-mailtitel:** SV: Høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (BPST Id nr.: 1339)  
**Sendt:** 10-08-2021 12:29

FRI takker for muligheden for at afgive høringssvar på ovenstående høring.

Vi har ingen bemærkninger til den, da den ikke direkte påvirker rammebetingelserne for rådgivende ingeniørvirksomheder.

Med venlig hilsen

Ulrik Ryssel Albertsen



Erhvervspolitisk Chef  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører

---

**Fra:** Almene Boliger <Almenbolig@tbst.dk>

**Sendt:** 2. juli 2021 15:00

**Til:** samfund@advokatsamfundet.dk; mail@arkitektforeningen.dk; post@alzheimer.dk; abf@abf-rep.dk; ast@ast.dk; ae@ae.dk; atpe@atp-ejendomme.dk; bat@batkartellet.dk; info@bedrepsykiatri.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; bsf@bsf.dk; info@byggesoc.dk; info@bygherreforeningen.dk; info@cfbu.dk; dl@dklf.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskeenergi.dk; info@danskerhverv.dk; mail@danskfjernvarme.dk; ds@socialraadgiverne.dk; duf@duf.dk; mail@danskeadvokater.dk; info@danskeark.dk; dh@handicap.dk; info@danskelejere.dk; regioner@regioner.dk; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; info@danske-aeldreraad.dk; dch@dch.dk; di@di.dk; info@ejendomsforeningen.dk; mail@finansdanmark.dk; Foreningen af Rådgivende Ingeniører <fri@frinet.dk>; fsr@fsr.dk; fdr@fdr.dk; fp@forsikringogpension.dk; info@frivilligraadet.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; info@humanrights.dk; kl@kl.dk; pj@kollegiekontoret.dk; kk@kommunekredit.dk; sikkermail@bdo.dk; lbf@lbf.dk; llo@llo.dk; los@los.dk; info@ok-fonden.dk; pf@psykiatrifonden.dk; rem@sm.dk; post@udsatte.dk; sbi@sbi.dk; kontakt@selveje.dk; landsforeningen@sind.dk; fsd@socialchefforeningen.dk; sl@sl.dk; tekniq@tekniq.dk; pote@atp.dk; aeldresagen@aeldresagen.dk; sand@sandudvalg.dk; ejl@ejl.dk; sos@racisme.dk; dommerforeningen@gmail.com; kfst@kfst.dk; vive@vive.dk; info@frembo.dk

**Emne:** Høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (BPST Id nr.: 1339)

Til høringsparterne

Se venligst vedhæftede høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af fore-byggesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

Høringsfristen er den 18. august 2021, kl. 12.00.

Med venlig hilsen

Marianne da Silva  
Kontorfuldmægtig  
Almene Boliger og Byfornyelse

## **Bolig- og Planstyrelsen**

Carsten Niebuhrs Gade 43  
DK-1577 København V.

Tlf.: +45 7221 8800

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET

Bolig- og Planstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
E-mail: [almenbolig@tbst.dk](mailto:almenbolig@tbst.dk)

WILDERS PLADS 8K  
1403 KØBENHAVN K  
TELEFON 3269 8888  
MOBIL 91325718  
MVL@HUMANRIGHTS.DK  
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 21/02081-2

18. AUGUST 2021

## **HØRING OVER UDKAST TIL FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF LOV OM ALMENE BOLIGER M.V. OG ANDRE LOVE**

Bolig- og Planstyrelsen har ved e-mail af 2. juli 2021 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til høring over 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.).

Instituttet har følgende bemærkninger:

### **INDLEDNING**

Med lovforslaget foreslås det at indføre en ny kategori af boligområder, som benævnes forebyggelsesområder. Endvidere foreslås bl.a. en ny terminologi for "ghettoområder" og "hårde ghettoområder" samt at skærpe udlejnings- og anvisningskravene i de nye forebyggelsesområder for over tid at ændre beboersammensætningen.

Instituttet skal indledningsvis henvise til sit høringssvar af 3. april 2018 og 22. august 2018 vedrørende aftale af 9. maj 2018 om initiativer på boligområdet for at modvirke parallelsamfund. I høringssvarene har instituttet redegjort for menneskeretten og gjort opmærksom på, at der er risiko for, at de indførte regler er diskriminerende i forhold til, at personer på grund af deres økonomiske, sociale status og/eller etnicitet rammes hårdere end andre af de særlige udlejnings- og anvisningsregler.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Høringssvar af 3. april 2018 er tilgængeligt på:  
<https://menneskeret.dk/hoeringssvar/initiativer-modvirker->

Helt overordnet er det instituttets opfattelse, at dette lovforslag, hvor de foreslåede forebyggelsesområder defineres på baggrund af beboernes etniske oprindelse, og de særlige udlejnings- og anvisningsregler udbredes til at omfatte yderligere ca. 110.000 beboere, er et tilbageskridt for retten til ligebehandling for personer med etnisk minoritetsbaggrund, personer med handicap og socialt udsatte.

### **ETNICITETSKRITERIUM**

Det fremgår af lovforslaget, at de foreslåede forebyggelsesområder, hvor der bl.a. skal gælde særlige udlejnings- og anvisningsregler, skal være kendetegnet ved at have mindst 1.000 beboere, *hvor andelen af efterkommere og indvandrere med ikkevestlig oprindelse overstiger 30 pct.* Samtidig skal områderne opfylde to af fire kriterier vedrørende beskæftigelse, uddannelse, indkomst og kriteriet.

Det er Institut for Menneskerettigheders opfattelse, at kategoriseringen af et boligområde som et forebyggelsesområde på baggrund af beboernes etniske oprindelse, kan udgøre direkte forskelsbehandling.

Direkte forskelsbehandling på grund af etnisk oprindelse er forbudt efter såvel internationale menneskerettighedskonventioner, EU-retten samt dansk lovgivning. Direkte forskelsbehandling på grund af etnisk oprindelse kan aldrig retfærdiggøres. Der foreligger direkte forskelsbehandling, når en person på grund af race eller etnisk oprindelse behandles ringere, end en anden bliver, er blevet eller ville blive behandlet i en tilsvarende situation, jf. bl.a. lov om etnisk ligebehandling § 3, stk. 2, og direktiv 2000/43, art. 2, stk. 2, litra a.

Statuering af at der foreligger direkte forskelsbehandling på grund af etnisk oprindelse forudsætter således, at kategoriseringen af et boligområde som et forebyggelsesområde rammer personer med etnisk minoritetsbaggrund på grund af deres etniske oprindelse, og at kategoriseringen er udtryk for ringere behandling

---

[parallelsamfund](https://menneskeret.dk/hoeringssvar/nye-kriterier-udsatte-omraader-ghettooeraader-initiativer-udvikling-afvikling-0); Høringssvar af 22. august 2018 er tilgængeligt på: <https://menneskeret.dk/hoeringssvar/nye-kriterier-udsatte-omraader-ghettooeraader-initiativer-udvikling-afvikling-0>.

I de foreslåede forebyggelsesområder skal bl.a. gælde skærpede udlejnings- og anvisningskrav. Der er således tale om en indskrænkelse af beboernes rettigheder i adgangen til en bolig. Der er derfor tale om ringere behandling i forhold til beboere, der er bosat i almene boligområder, der ikke er omfattet af de særlige udlejnings- og anvisningsregler. Dermed kan der være tale om direkte forskelsbehandling på grund af etnisk oprindelse.

Det skal endvidere bemærkes, at der på nuværende tidspunkt verserer mindst tre retssager ved Østre Landsret samt en række sager ved Ligebehandlingsnævnet, der alle vedrører bestemmelsen i almenboliglovens § 61 a, hvorefter der ved et "ghettoområde" forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 procent, og hvor mindst to af kriterierne i stk. 1 er opfyldt, jf. stk. 2.2 Et af hovedspørgsmålene i sagerne er netop, om det er diskriminerende at kategorisere et boligområde som et "ghettoområde" på baggrund af beboernes etniske oprindelse.

Instituttet er biinterveneret i nogle af disse sager, da sagerne angår principielle menneskeretlige spørgsmål om forbuddet mod diskrimination på grund af etnisk oprindelse.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler derfor, at Bolig- og Planstyrelsen fjerner kriteriet om, at andelen af efterkommere og indvandrere med ikke-vestlig oprindelse skal overstige 30 pct, i definitionen af de foreslåede forebyggelsesområder.

### **BEGREBET PARALLELSAMFUND**

Det fremgår af lovforslaget, at formålet de foreslåede regler er at bekæmpe dannelsen af nye parallelsamfund. Målet er, at der er i 2030 ikke skal være boligområder som adskiller sig væsentligt fra det omgivende samfund socialt og økonomisk, og som har en andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere på over 30 pct. Samtidig foreslås det, at ændre terminologien i lovgivningen, således at "ghettoområder" fremover benævnes "parallelsamfund".

Med lovforslaget bliver der således sat lighedstegn mellem andelen af beboere med ikkevestlig oprindelse og dannelsen af parallelsamfund.

I forbindelse med parallelsamfundsaftalerne fra 2018, som dette lovforslag bygger videre på, udgav den daværende regering i 2018 og i 2019 en rapport om parallelsamfund i Danmark.<sup>3</sup>

I rapporterne definerer man et parallelsamfund som et samfund, der ikke har kontakt til det danske, og som ikke ønsker at blive en del af det danske samfund. I forbindelse hermed påpegede en række forskere, at de parametre, rapporterne måler på, ikke siger noget om, hvorvidt folk lever i parallelsamfund eller ej. I rapporterne måler man på en række socioøkonomiske indikatorer, som viser forskellige former for ulighed og social udsathed.<sup>4</sup>

Ifølge forskerne findes der imidlertid ingen forskning eller undersøgelser, der viser, at der er sammenfald mellem socioøkonomiske faktorer, og at man er imod samfundets gængse normer.

På den baggrund er det instituttets opfattelse, at anvendelsen af termen "parallelsamfund" bygger på en præmis, der ikke er tilstrækkeligt undersøgt.

Anvendelse af termen parallelsamfund, kan endvidere være stigmatiserende og derfor i sig selv diskrimination efter lov om etnisk ligebehandling, det bagvedliggende direktiv 2000/43 og EMRK.

Stigmatisering, stereotypisering og fordomme er helt centrale elementer i vurderingen af diskrimination, jf. bl.a. EU-domstolens afgørelser i Belov (C-394/11) og CHEZ Razpredelenie Bulgaria (C-83/14) pr. 82 og 87. I sidstnævnte anførte Generaladvokaten i pr. 95 bl.a., at beboerne blev behandlet ringere, fordi den anfægtede praksis havde

---

<sup>3</sup> Redegørelse om parallelsamfund, 2019, Økonomi- og Indenrigsministeriet: [redegoerelse-om-parallelsamfund\\_web.pdf \(oim.dk\)](#)

<sup>4</sup> [Forskere skyder central rapport om parallelsamfund ned - Altinget - Alt om politik: altinget.dk](#) og [Parallelsamfund er noget, politikerne har opfundet \(videnskab.dk\)](#)



stigmatiserende virkning, fordi der i offentligheden blev skabt et negativt indtryk at beboerne, der var af Roma oprindelse.

Vurderingen af hvorvidt en praksis eller foranstaltning er stigmatiserende eller hviler på stereotyper er endvidere central i den Europæiske Menneskerettighedsdomstols praksis vedrørende diskriminationsforbuddet i den Europæiske Menneskerettighedskonvention artikel 14. jf. blandt andet Biao v. Denmark (38590/10), pr. 126, Konstantin Markin v. Russia (30078/06), pr. 142-143, Kiyutin v Russia (2700/10), pr. 64, Alajos Kiss v. Hungary, (38832/06), pr. 42, Guberina v. Croatia (23682/13), pr. 73.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler derfor, at Bolig- og Planstyrelsen ikke anvender terminologien "parallelsamfund" til kategoriseringen af de nuværende "ghettooråder".

## **SKÆRPELSE AF ANVISNINGS- OG UDLEJNINGSREDSKABER I FOREBYGGELSESOMRÅDER**

### **RISIKO FOR DISKRIMINATION**

Det foreslås at skærpe udlejnings- og anvisningskravene i de nye forebyggelsesområder for over tid at ændre beboersammensætningen.

Dette skal ske ved at gøre det obligatorisk for boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning og forbyde kommuner at anvise visse boligsøgende.

Desuden foreslås det, at reglerne for fremleje og bytte i lov om leje af almene boliger strammes, således at de kriterier, som regulerer indflytningen i udsatte boligområder, også skal gælde ved fremleje og bytte af boliger i udsatte boligområder.

Dette vil medføre, at ca. 163.000 beboere svarende til omkring halvdelen af alle almene boligområder med mindst 1.000 beboere vil blive omfattet de særlige udlejnings- og anvisningskrav<sup>5</sup>.

Reglerne om fleksibel udlejning, hvorefter der opstilles kriterier om bl.a. beskæftigelse og indtægt, vil alt andet lige ramme personer med handicap, etniske minoriteter og socialt udsatte hårdere end andre, idet

---

<sup>5</sup> Indenrigs- og Boligministeriet, Faktaark 1, ny kategori af boligområder med behov for en forebyggende indsats

disse grupper er overrepræsenterede blandt personer, der modtager sociale ydelser, herunder førtidspension, overgangs- og hjemrejseydelse og kontanthjælp. Også de skærpede anvisningskrav for kommunerne må antages at ramme etniske minoriteter og socialt udsatte hårdere end andre.

De foreslåede regler vil således medføre, at særligt personer med etnisk minoritetsbaggrund, personer med handicap og socialt udsatte vil være afskåret fra at få en bolig i en stor del af den almene boligsektor. Det kan være en udfordring at sikre disse boligsøgende en bolig i et andet område. Dette skyldes bl.a., at der i en årrække er rapporteret om et fald i antallet af billige boliger, særligt omkring de større byer. Dette gælder især i forhold til boligsocial anvisning efter almenboliglovens § 59, hvor en kommune kun kan anvise en bolig inden for kommunegrænsen, hvorfor der skal være en ledig bolig til rådighed i den konkrete kommune, før den boligsøgende kan få anvist en. I en kommune hvor der er få ledige boliger er det således endnu vanskeligere at finde en egnet bolig, hvis personen modtager visse sociale ydelser, ikke er statsborger i EU mv.

Der kan være tale om diskrimination, hvis en beskyttet gruppe, i dette tilfælde personer med handicap og/eller etnisk minoritetsbaggrund i praksis stilles ringere end andre personer. Dette afhænger af, om reglerne kan anses for saglige og proportionale. En vurdering heraf vil i vidt omfang afhænge af, hvordan reglerne administreres i praksis.

Instituttet er opmærksom på, at lovforslaget indeholder et forslag om øget kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme som skal sikre, at kommunerne har god mulighed for at anvise boliger til boligsøgende. Forslaget er imidlertid baseret på frivillige anvisningsaftaler mellem kommunalbestyrelserne og private udlejere, hvorfor det er uvist hvilken effekt, de foreslåede regler vil få, og om det vil kunne medvirke til at løse det grundlæggende problem med mangel på billige boliger.

## **DOKUMENTATION FOR INDSATSERNES NØDVENDIGHED OG EGNETHED**

En vurdering af, om de foreslåede regler er proportionale, og dermed om der er tale om diskrimination, beror på, om indsatserne kan anses for nødvendige og egnede til at opnå målet om at ændre beboersammensætningen i de omhandlede boligområder.

Det fremgår af lovforslaget, at der endnu ikke er gennemført en egentlig evaluering af parallelsamfundsindsatserne, der blev indført i 2018, herunder deres effekt på beboersammensætningen.

Instituttet er heller ikke bekendt med, at der er foretaget nogen 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. Instituttet er således heller ikke bekendt med undersøgelser af, hvorvidt og hvordan almenboliglovens § 59, stk. 7 – hvorefter en kommune alligevel kan anvise en bolig i et udsat boligområde, hvis der ikke er andre ledige boliger til rådighed - bliver anvendt i praksis.

Instituttet er af den opfattelse, at der bør foretages en nærmere undersøgelse af, dels hvilken effekt parallelsamfundsindsatserne har på beboersammensætningen, dels hvilken effekt og hvilke udfordringer de skærpede anvisnings- og udlejningsregler har medført i forhold til udsatte gruppers mulighed for at få en ledig bolig, herunder om ventetider er steget efter indførelsen af reglerne. I den forbindelse bør der også foretages en undersøgelse af, i hvor høj grad kommunerne gør brug af undtagelsesbestemmelsen i almenboliglovens § 59, stk. 7.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Bolig- og Planstyrelsen foretager en nærmere undersøgelse af hvilken effekt parallelsamfundsindsatserne har på beboersammensætningen, og hvilke konsekvenser reglerne har haft for udsatte gruppers mulighed for at få anvist ledig bolig, herunder om ventetider er steget efter reglernes indførelse.

Det fremgår heller ikke af lovforslaget, at der er foretaget nogen undersøgelse af, om den foreslåede indskrænkning i adgangen til at bytte og fremleje sin almene bolig i visse områder, vil have nogen effekt på beboersammensætningen.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Bolig- og Planstyrelsen foretager en nærmere undersøgelse af, hvilken effekt indgrebet i adgangen til at bytte og fremleje sin almene bolig vil have på beboersammensætningen.

Der henvises til styrelsens sagsnummer 2021-20001.

Med venlig hilsen

Maria Ventegodt

NATIONAL CHEF

## **KL's høringsvar på lovforslag der udmønter »Aftale om blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund«**

Dato: 10. august 2021

Sags ID: SAG-2021-03836  
Dok. ID: 3112182

E-mail: ULSC@kl.dk  
Direkte: 3370 3286

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 5

KL kvitterer for muligheden for at kommentere på det fremsendte 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.)

Det har ikke været muligt for KL at foretage en politisk behandling af høringsvaret inden for høringsfristen. Derfor tages der forbehold for den efterfølgende politiske behandling af høringsvaret.

KL tager forbehold for de økonomiske konsekvenser af lovforslaget.

### **Generelle bemærkninger:**

KL deler regeringens intention om at komme udfordringen med udsatte boligområder og parallelsamfund endeligt til livs og kvitterer for, at regeringen anerkender, at der er brug for et forebyggelsesperspektiv som opfølgning på parallelsamfundslovgivningen.

KL mener, at det er positivt at kommunerne med lovforslaget får udvidede muligheder til at håndtere skæve beboersammensætninger.

#### *Forebyggelsesområder*

KL finder det vigtigt, at kommunerne fortsat har redskaber og frihed til at udvikle deres boligområder som led i en kommunal boligpolitik, der er i balance og synergi med kommunernes øvrige demografi, beboersammensætning og samlede boligmasse. KL vurderer, at den lokale indsigt er afgørende for at forhindre, at de sociale udfordringer blot skubbes rundt til andre boligområder eller at nye uhensigtsmæssige bosætningsmønstre opstår, fx i landområder. Dermed er de lokale sammenhænge afgørende for en varig løsning af parallelsamfundsudfordringen og de sociale konsekvenser, der følger.

Derfor mener KL også, at det bør være kommunerne, der vurderer og fastsætter målsætninger og initiativer for kommunernes blandede by- og boligområder. KL mener, at regeringens udpegning af forebyggelsesområder er udtryk for en unødvendig detailplanlægning, der

begrænser kommunernes boligsociale anvisning og dermed de facto indsnævrer kommunernes boligpolitiske manøvrerum.

KL mener, at kommunerne i samarbejde med boligorganisationerne skal udvælge de områder, der har behov for forebyggelse ud fra hvilke områder, der afviger fra det kommunale gennemsnit, og ud fra de sociale udfordringer, der fylder lokalt, frem for at områderne er defineret af statslige generiske kriterier og områdernes størrelse.

Et alternativ til forslaget om statslig udpegning af forebyggelsesområder kunne være en statslig monitorering af områderne og en hjemmel for ministeriet til at udstede påbud, hvis den forebyggende indsats i kommunerne vurderes at være utilstrækkelig.

### *Social eksport*

Med lovforslaget vil boligsøgendes muligheder for at få adgang til en almen bolig begrænses, hvis de ikke opfylder de fleksible kriterier.

Dermed

øges presset på de tilbageværende boliger, som lavindkomstgrupper har råd til at betale. For flere af de store byer er det næsten umuligt at efterleve kravene og få plads til boligsøgende i den eksisterende boligmasse. I værste fald bliver målgrupper, som ikke opfylder kriterierne presset til at finde en bolig udenfor de store byer.

KL er derfor – ligesom aftalepartierne – optaget af, at lovforslaget ikke fører til øget social eksport. Det fremgår ikke klart af lovforslaget, hvem der har forpligtelsen til at forebygge dette. KL ønsker sammen med BL og ministeriet at indgå i en arbejdsgruppe, der monitorerer udviklingen af den sociale eksport. KL vurderer, at der er risiko for, at man som konsekvens af lovforslaget kommer til at skabe et nyt boligpolitisk problem, som en arbejdsgruppe ikke løser alene.

### *Hjemløse*

Begrænsningen af den boligsociale anvisning vil særligt i de større byer øge presset på de billige boliger, hvilket vil betyde længere ventetid for alle boligsøgende – herunder også hjemløse fra herberger, hvis ophold dermed forlænges og bliver omkostningsdrivende. Lovforslaget kan derfor begrænse kommunernes mulighed for at opnå de mål, der forventes opstillet på hjemløseområdet.

KL mener, at det bør sikres, at der skabes sammenhæng mellem de tiltag, der tages af forskellige ministerier, når der forventeligt kommer et udspil på hjemløseområdet i løbet af efteråret.

KL mener, at det er afgørende for både bekæmpelsen af parallelsamfund og hjemløseudfordringen, at der hurtigt tilvejebringes flere billige boliger, samt eventuelt andre redskaber, som kan sikre udsatte borgere og hjemløse en bolig, som de kan betale.

### *Redskaber og opgaver*

KL læser af lovforslaget, at kommunerne hovedsageligt skal sikre en begrænset adgang for de boligsøgende til udvalgte boligområder. Lovforslaget pålægger kommunerne følgende nye opgaver:

Dato: 10. august 2021

Sags ID: SAG-2021-03836  
Dok. ID: 3112182

E-mail: ULSC@kl.dk  
Direkte: 3370 3286

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 5

- Obligatorisk indgåelse af aftaler om fleksibel udlejning i de nye forebyggelsesområder og
- Begrænsning af den kommunale boliganvisning - herunder identificering af boligsøgende borgere, der ikke må anvises til forebyggelsesområderne ud fra aftalens fastsatte kriterier.

KL vurderer dog også, at effekten af lovforslaget forudsætter, at en række øvrige opgaver løftes, men at lovforslaget *ikke* forpligter og dermed heller ikke kompenserer kommunerne i forhold til disse opgaver.

Det drejer sig fx om:

- At tage hånd om de borgere, der står tilbage på ventelisterne i områder med obligatorisk fleksibel udlejning,
- At etablere aftaler med den private udlejningssektor om boliganvisning,
- At imødegå social eksport eller
- At iværksætte uddannelses- og beskæftigelsesindsatser, som aftaletekstens indledende bemærkninger beskriver som centrale elementer i den forebyggende indsats.

KL savner, at der i lovforslaget tages eksplicit stilling til, hvem der skal løfte disse opgaver og hvordan de skal løftes og finansieres. Hvis aftalepartierne forventer, at kommunerne løfter disse opgaver, bør kommunerne kompenseres for det.

KL har vendt de administrative opgaver med de relevante kommuner, som vurderer, at det er forbundet med ekstra administration, hvor størrelsen for nuværende kan være svær at skønne præcis over.

KL vurderer, at lovforslaget, trods gode ambitioner om bekæmpelse af parallelsamfund, tilbyder redskaber, som i flere kommuner vil have en forholdsvis lille effekt. Fx vurderes lovforslagets centrale udlejnings- og anvisningsredskaber ikke at få stor effekt i de kommuner, hvor der ikke er venteliste til de almene boliger. KL vurderer også, at den udvidede mulighed for at etablere samarbejde med private udlejningsselskaber om boliganvisning er positiv, men i mange tilfælde ikke vil være relevant, da huslejeniveauet i den private sektor er for højt til de boligsøgende familiers betalingsevne.

KL savner, at der som supplement til udlejnings- og anvisningsreglerne samtidig bliver endnu bedre muligheder for at forandre og løfte boligområderne og dets beboere. Det kan ske ved at stille midler til rådighed til fx infrastruktur og boligsociale indsatser – også for boligområder, der ikke er på statens lister, eksempelvis fordi områderne huser færre end 1000 beboere.

### **Specifikke bemærkninger:**

#### *Boligsocial anvisning og loft på 30 pct.*

KL er positive over for, at aftalepartierne vil indføre et loft for, hvor mange af en kommunes boliger, der kan blive omfattet af de nye regler for anvisning. KL ønsker, at det uddybes hvordan kommunerne kan implementere reglen om, at højst 30 pct. af en kommunes almene

Dato: 10. august 2021

Sags ID: SAG-2021-03836  
Dok. ID: 3112182

E-mail: ULSC@kl.dk  
Direkte: 3370 3286

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 3 af 5

familieboliger bliver omfattet af de skærpede regler for kommunal anvisning.

### *Finansiering af nedrivninger*

Det er positivt, at aftalen giver ministeren mulighed for at godkende bystrategiske nedrivninger også i forebyggelsesområderne. Aftaletekst og lovudkast fastlægger imidlertid ikke, hvordan disse nedrivninger skal finansieres. Det er vigtigt, at der laves finansieringsmodeller, som gør det muligt at bruge værktøjet i praksis. Det kan fx ske ved, at der afsættes midler i Landsbyggefonden til fx nedrivningsudgifter, restgæld, tomgangsleje mv. som man gjorde ved vedtagelsen af parallelsamfunds aftalen i 2018.

En mulighed er også, at det i forebyggelsesområderne, ligesom det er tilfældet i de hårde ghettoer, bliver muligt at etablere nye finansieringsmuligheder for boligforeningerne til "erstatningsboliger" fx ved anvendelse af provenu fra frasalg af arealer.

### *Kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud*

Aftalen udvider kommunalbestyrelsernes mulighed for at give boligorganisationerne påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder mod dannelse af parallelsamfund til også at omfatte forebyggelsesområder. KL vurderer, at der kan være usikkerhed om hvilke typer indsatser, der er hjemmel til at påbyde boligorganisationerne om at iværksætte, samt usikkerhed om finansieringen af sådanne indsatser. KL vurderer at der også er usikkerhed om en række andre forhold vedrørende udmøntning af lovforslaget. KL opfordrer til, at kommunernes arbejde og tilsynsrolle omkring udviklingen af udsatte boligområder og forebyggelsesområder understøttes af en statslig vejledning, der præciserer kommunernes rolle og handlemuligheder i forbindelse med udlejning, udvikling og påbud i udfordrede boligområder.

### *Justering af parallelsamfundslovgivningen:*

KL bifalder regeringens justeringer af den gældende parallelsamfundslovgivning – herunder fastholdelse af overgangsordningen for hårde ghettoer på 5 år og stramning af regler vedr. fremleje og lejlighedsbytte, sådan at redskaberne virker mest effektivt. KL ønsker den tilføjelse, at reglerne om fremleje og bytte også kan håndhæves ved udlejning i forebyggelsesområder (jf. en ny § 61 b)

### *Økonomi*

Lovforslaget vurderes at få størst økonomisk konsekvens for de større byer, hvor der i forvejen er statslige udpegninger af udsatte boligområder og allerede er mangel på billige boliger og udfordringer med hjemløse.

Samtlige kommuner, der bliver omfattet af lovforslaget og udpegning af 58 nye forebyggelsesområder bliver pålagt at indgå aftaler om fleksibel udlejning med boligorganisationerne. De steder, der allerede eksisterer aftaler om fleksibel udlejning, vil aftalerne skulle tilpasses forebyggelsesområdernes udpegningskriterier, og de må forventes tilpasses løbende i takt med statens årlige udpegning af listerne.

Dato: 10. august 2021

Sags ID: SAG-2021-03836  
Dok. ID: 3112182

E-mail: ULSC@kl.dk  
Direkte: 3370 3286

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 4 af 5





Kommunerne pålægges derudover at forbyde boligsocial anvisning til bolig søgende, der opfylder en række forskellige kriterier. For at kunne planlægge og gennemføre den boligsociale anvisning skal kommunerne identificere de borgere, der ikke må anvises.

Lovforslaget vurderes af have en række direkte driftsomkostninger til sagsbehandling i forbindelse med de pålagte opgaver.

Dato: 10. august 2021

Sags ID: SAG-2021-03836  
Dok. ID: 3112182

E-mail: [ULSC@kl.dk](mailto:ULSC@kl.dk)  
Direkte: 3370 3286

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)  
Side 5 af 5

Med venlig hilsen

Karoline Amalie Steen, Kontorchef, KL

---

**Til:** Almene Boliger (Almenbolig@tbst.dk)  
**Fra:** Caroline Eberhard (ceb@kfst.dk)  
**Titel:** Høringssvar - Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen - Blandede boligområder  
**Sendt:** 18-08-2021 11:24

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har den 2. juli 2021 modtaget Bolig- og Planstyrelsens høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen udgør sammen med Konkurrencerådet en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringsbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

På det foreliggende grundlag har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

**Caroline Eberhard**

Student  
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/  
Danish Competition and Consumer Authority  
Direkte +45 4171 5211  
E-mail [ceb@kfst.dk](mailto:ceb@kfst.dk)  
Følg os: [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Facebook](#)



*Vi arbejder for velfungerende markeder.  
Se vores privatlivspolitik på [kfst.dk](http://kfst.dk)*

---

**Fra:** Almene Boliger <[Almenbolig@tbst.dk](mailto:Almenbolig@tbst.dk)>

**Sendt:** 2. juli 2021 15:00

**Til:** Advokatsamfundet <[samfund@advokatsamfundet.dk](mailto:samfund@advokatsamfundet.dk)>; [mail@arkitektforeningen.dk](mailto:mail@arkitektforeningen.dk); [post@alzheimer.dk](mailto:post@alzheimer.dk); [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk); Ankestyrelsen <[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)>; [ae@ae.dk](mailto:ae@ae.dk); [atpe@atp-ejendomme.dk](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk); [bat@batkartellet.dk](mailto:bat@batkartellet.dk); [info@bedrepsykiatri.dk](mailto:info@bedrepsykiatri.dk); [bl@bl.dk](mailto:bl@bl.dk); [bosam@bosam.dk](mailto:bosam@bosam.dk); [bsf@bsf.dk](mailto:bsf@bsf.dk); [info@byggesoc.dk](mailto:info@byggesoc.dk); [info@bygherreforeningen.dk](mailto:info@bygherreforeningen.dk); [info@cfbu.dk](mailto:info@cfbu.dk); [dl@dklf.dk](mailto:dl@dklf.dk); [info@danskbyggeri.dk](mailto:info@danskbyggeri.dk); [info@danskeenergi.dk](mailto:info@danskeenergi.dk); Dansk Erhverv (info) <[info@danskerhverv.dk](mailto:info@danskerhverv.dk)>; [mail@danskfjernvarme.dk](mailto:mail@danskfjernvarme.dk); [ds@socialraadgiverne.dk](mailto:ds@socialraadgiverne.dk); [duf@duf.dk](mailto:duf@duf.dk); Danske Advokater <[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)>; [info@danskeark.dk](mailto:info@danskeark.dk); [dh@handicap.dk](mailto:dh@handicap.dk); [info@danskelejere.dk](mailto:info@danskelejere.dk); Danske Regioner <[regioner@regioner.dk](mailto:regioner@regioner.dk)>; [dsf@dsfnet.dk](mailto:dsf@dsfnet.dk); [kontakt@danskeudlejere.dk](mailto:kontakt@danskeudlejere.dk); [info@danske-aeldreraad.dk](mailto:info@danske-aeldreraad.dk); [dch@dch.dk](mailto:dch@dch.dk); [di@di.dk](mailto:di@di.dk); [info@ejendomsforeningen.dk](mailto:info@ejendomsforeningen.dk); [mail@finansdanmark.dk](mailto:mail@finansdanmark.dk); [fri@frinet.dk](mailto:fri@frinet.dk); [fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk); [fdr@fdr.dk](mailto:fdr@fdr.dk); [fp@forsikringogpension.dk](mailto:fp@forsikringogpension.dk); Info - Frivilligrådet <[Info@frivilligraadet.dk](mailto:Info@frivilligraadet.dk)>; [hhe@asb.dk](mailto:hhe@asb.dk); Håndværksrådet <[engberg@hvr.dk](mailto:engberg@hvr.dk)>; [info@humanrights.dk](mailto:info@humanrights.dk); Kommunernes Landsforening <[KL@KL.DK](mailto:KL@KL.DK)>; [pj@kollegiekontoret.dk](mailto:pj@kollegiekontoret.dk); [kk@kommunekredit.dk](mailto:kk@kommunekredit.dk); [sikkermail@bdo.dk](mailto:sikkermail@bdo.dk); [lbf@lbf.dk](mailto:lbf@lbf.dk); [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk); [los@los.dk](mailto:los@los.dk); [info@ok-fonden.dk](mailto:info@ok-fonden.dk); [pf@psykiatrifonden.dk](mailto:pf@psykiatrifonden.dk); [rem@sm.dk](mailto:rem@sm.dk); Rådet for Socialt Udsatte <[post@udsatte.dk](mailto:post@udsatte.dk)>; [sbi@sbi.dk](mailto:sbi@sbi.dk); [kontakt@selveje.dk](mailto:kontakt@selveje.dk); [landsforeningen@sind.dk](mailto:landsforeningen@sind.dk); [fsd@socialchefforeningen.dk](mailto:fsd@socialchefforeningen.dk); [sl@sl.dk](mailto:sl@sl.dk); [teknig@teknig.dk](mailto:teknig@teknig.dk); ATP <[pote@atp.dk](mailto:pote@atp.dk)>; [aeldresagen@aeldresagen.dk](mailto:aeldresagen@aeldresagen.dk); [sand@sandudvalg.dk](mailto:sand@sandudvalg.dk); [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk); [sos@racisme.dk](mailto:sos@racisme.dk); [dommerforeningen@gmail.com](mailto:dommerforeningen@gmail.com); 1 - KFST Officiel hovedpostkasse <[kfst@kfst.dk](mailto:kfst@kfst.dk)>; Vive <[vive@vive.dk](mailto:vive@vive.dk)>; [info@frembo.dk](mailto:info@frembo.dk)

**Emne:** Høring om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (BPST Id nr.: 1339)

Til høringsparterne

Se venligst vedhæftede høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov

om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (Indførelse af fore-byggesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemaal, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)

Høringsfristen er den 18. august 2021, kl. 12.00.

Med venlig hilsen

Marianne da Silva

*Kontorfuldmægtig*

Almene Boliger og Byfornyelse

## **Bolig- og Planstyrelsen**

Carsten Niebuhrs Gade 43

DK-1577 København V.

Tlf.: +45 7221 8800

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET



## Notat

### **Hørings svar fra Københavns Kommune i lovhøring vedr. lovforslag om indførelse af forebyggelsesområder mv.**

18. august 2021

Sagsnummer  
2021-0190164

Dokumentnummer  
2021-0190164-5

Københavns Kommune har modtaget henvendelse om høring vedr. 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, der er en udmøntning af aftale i Folketinget om "Blandede boligområder - næste skridt i kampen mod parallelsamfund", indgået af regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance den 15. juni 2021.

#### **Indførelse af en ny områdemærkning i form af forebyggelsesområder**

Københavns Kommune gør opmærksom på, at man risikerer, at målgrupper, man ønsker at tiltrække, vil afholde sig fra at søge bolig i et område, der er udpeget som 'forebyggelsesområde'.

Kommunen påpeger, at hovedparten af de redskaber, som forslaget gennemfører, i forvejen er til rådighed for samarbejdet mellem kommune og boligorganisation. Det gælder fx muligheden for at indføre fleksibel udlejning efter kriterier om beskæftigelse og uddannelse og lave begrænsninger i den kommunale anvisning.

Københavns Kommune har i 2019 indgået en samlet udlejningsaftale med BL, 1. kreds, der bl.a. definerer risikoområder og indfører særlige indsatser for at forebygge, at områder i København udpeges som udsatte. Disse risikoområder defineres ud fra, hvor tæt de er på kriterierne for udsatte boligområder. Afstanden til kriterierne er fastlagt ud fra prognoser om ind- og udflytning baseret på de seneste tre års udvikling. Den primære indsats er fleksibel udlejning efter skærpede kriterier, der spejler områdets aktuelle udfordringer.

Selve idéen om at udpege områder med behov for en forebyggende indsats korresponderer med Udlejningsaftalens udpegning af risikoområder. Der er imidlertid ikke fuldt sammenfald mellem de i lovforslaget foreslåede forebyggelsesområder og de boligområder, som efter Udlejningsaftalens principper vurderes at være i risiko. Syv af de 13 københavnske boligområder, som foreslås udpeget som forebyggelsesområder, er således i medfør af Udlejningsaftalens principper kategoriseret som grønne boligområder (ikke i risiko for statslig udpegning som udsatte).

Københavns Kommune vurderer, at det er mere hensigtsmæssigt og effektivt at lade det være op til de enkelte kommuner i samarbejde med boligorganisationerne at fastlægge omfanget af og det nærmere indhold i den forebyggende indsats, der skal sikre at områder ikke bliver

til udsatte områder. Behovet for forebyggelse bør afvejes overfor andre centrale hensyn herunder målet om, at borgere på overførselsindkomst og andre med behov for en billig bolig fortsat skal have mulighed for at bosætte sig i de dele af boligmassen, som ikke er udsatte, uanset, at de hverken opfylder de fleksible kriterier eller betingelserne for at få en bolig via boligsocial anvisning. Denne afvejning foretages bedst lokalt.

Et alternativ til forslaget om statslig udpegning af forebyggelsesområder kunne være en statslig monitorering af områderne og en hjemmel for ministeriet til at udstede påbud, hvis den forebyggende indsats i kommunerne vurderes at være utilstrækkelig.

Bilag 1 viser Udlejningsaftalens kriterier for udpegning af risikoområder sammenholdt med kriterierne for udsatte boligområder og de nu foreslåede kriterier for udpegning af forebyggelsesområder.

Kommunen gør særligt opmærksom på, at kriteriet, om at beboere skal have en indtægt på mindst 65 % af gennemsnitsindtægten i regionen, betyder, at indtægten i områderne i København skal udgøre mindst 24.566 kr. pr. voksen. Dette er et højt beløb ift. nyuddannede i mange overenskomster og vil også kunne ramme mange med deltidsbeskæftigelse. I de øvrige regioner er grænsen følgende:

- Region Midtjylland: 21.564 kr. pr. md.
- Region Nordjylland: 20.561 kr. pr. md.
- Region Sjælland: 21.420 kr. pr. md.
- Region Syddanmark: 20.834 kr. pr. md.

Forskellene i indtægtskrav betyder, at det er sandsynligt, at områder i Region Hovedstaden ikke ville blive udpeget som forebyggelsesområder, hvis de havde været beliggende i en anden region.

Kommunen bemærker, at der i kriterierne for forebyggelsesområder er stor forskel på, hvordan de enkelte kriterier er fastlagt. Det vil være hensigtsmæssigt, at de valgte afstande til kriterierne for udsatte områder forklares.

### **Obligatorisk fleksibel udlejning i forebyggelsesområder**

Med lovforslaget udvides bestemmelsen om obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder til også at gælde i de nye forebyggelsesområder. Det bliver obligatorisk for kommunalbestyrelsen "at fastsætte udlejningskriterier, hvorved boligorganisationerne i forebyggelsesområderne skal udleje ledige almene familieboliger til boligsøgende, der enten er i arbejde eller under uddannelse".

Lovforslaget forholder sig ikke til reglerne om intern venteliste. Det antages, at der gælder samme regel som ved sædvanlige "frivillige" aftaler om fleksibel udlejning, jf. Udlejningsbekendtgørelsens § 1 stk. 7, så det vil være op til kommunalbestyrelsen som led i fastlæggelsen af de fleksible udlejningskriterier at beslutte, om reglerne om intern oprykning herved fraviges fx således at kriterierne også skal opfyldes af interne ansøgere, der frigiver anden bolig indenfor samme afdeling/boligorganisation.

Formuleringen "særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier" i § 60 stk. 4 er dog ikke entydig. I forarbejderne til den gældende § 60 stk. 4 er nævnt eksempler på hvilke beskæftigelses- og uddannelseskriterier, kommunen kan beslutte: "personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet, personer under uddannelse, personer i lærlingeforløb eller personer, der har været selvforsørgende (bortset fra SU, folkepension eller lignende) i de seneste seks sammenhængende måneder". Det er i den forbindelse præciseret, at det ikke er tanken med formuleringen at udelukke folkepensionister og efterlønsmodtagere. Københavns Kommune har behov for at få præciseret, om et kriterium, der giver fortrinsret til personer, der har en gennemsnitlig bruttoindkomst svarende til mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen, falder ind under formuleringen.

Hvis forslaget vedtages, vil den forebyggende indsats i København skulle justeres, så flere boliger udlejes efter fleksible kriterier om beskæftigelse eller uddannelse, herunder boliger, der er beliggende i områder, som Københavns Kommune ikke anser for at være i risiko for at blive udpeget som udsatte områder, og områder, hvor andelen af personer uden tilknytning til arbejde eller uddannelse er lavere end 30 %, som er den foreslåede grænse for statslig udpegning af forebyggelsesområder.

Lovforslagets bestemmelser om obligatorisk fleksibel udlejning begrænser boligmulighederne for den del af de boligsøgende, som ikke opfylder kriterier om beskæftigelse og uddannelse. Københavns Kommune har som overordnet målsætning at være en by for alle – herunder også for den del af borgerne, som ikke opfylder særlige kriterier. Mulighederne for at være en by for alle begrænses, når der lægges snævre rammer for anvisning og udlejning.

### **Begrænset anvisningsret til forebyggelsesområder**

I forebyggelsesområder foreslås det, at kommunerne som udgangspunkt ikke må anvise husstande, hvor et af medlemmerne,

- er løsladt fra afsoning indenfor de seneste seks måneder,
- ikke er statsborgere i EU, EØS eller Schweiz,
- har fået sit seneste lejemål ophævet eller opsagt pga. grove overtrædelser af god skik og orden
- har modtaget kontanthjælp de seneste to år i træk
- har modtaget selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse eller overgangsydelse de seneste seks måneder i træk

Der er i tale om ca. 200 boliger ud af i alt 810 boliger, som årligt forventes anvist af den boligsociale anvisning, der vil blive berørt af dette.

Københavns Kommune har undersøgt hvor stor en del af ansøgerne til boligsocial anvisning, der udelukkes fra anvisning i forebyggelsesområderne. I 2020 ville knap 31 % af ansøgerne ikke kunne anvises en bolig ud fra kriterierne om indtægt og statsborgerskab. Ca. 1.200 husstande indstilles årligt til boligsocial anvisning.

Kommunen råder aktuelt ikke over data vedr. antallet af borgere, der er indstillet til bolig og samtidig er løsladt fra afsoning indenfor seks måneder.

Kommunen råder ligeledes ikke over data om en opsigelses- eller ophævelsesårsag. Sådanne oplysninger vil ikke kunne indhentes uden samtykke fra den pågældende borger. Indhentelse af såvel samtykke som tidligere udlejers udtalelse om ophævelse eller opsigelse af lejemål forventes at blive en administrativ tung opgave og dermed også omkostningsdrivende. Også gennemgang af ansøgers indtægtsforhold op til to år bagud i tid forventes at blive en administrativ tung opgave.

Det forventes at den del af de borgere, som fremover kun kan anvises udenfor forebyggelsesområder, vil være hjemløse. Det er derfor af afgørende betydning, at det foreliggende lovforslag indtænkes, når der som varslet fremsættes forslag til en reform af hjemløseområdet til efteråret 2021, herunder betydningen for adgang til billige boliger i København, som huser ca. 22 pct. af landets hjemløse<sup>1</sup>. Herudover vil kommunens indsats ift. at tilbyde boliger til nyankomne flygtninge også blive påvirket. På begge områder har kommunen væsentlige udgifter til f.eks. herbergspladser og midlertidige boliger, fordi lejeniveauet i København gør det vanskeligt at anvise en bolig, som målgrupperne har råd til. Adgangen til billige boliger i København er i forvejen begrænset bl.a. pga. prisudviklingen. Dette på trods af at Københavns Kommune har igangsat flere tilbud for at understøtte byggeri af billige boliger i kommunen.

Det fremgår af lovforslaget, at de kommunaløkonomiske konsekvenser forhandles med KL.

Det store antal boliger, som omfattes af udpegning som forebyggelsesområder og de væsentlige begrænsninger, der lægges ift. kommunal anvisning, kan ikke undgå at føre til forlænget ventetid. Det vil dermed også føre til øgede udgifter til botilbud og til midlertidig indkvartering af nyankomne flygtninge. Ud over økonomiske konsekvenser har det i sagens natur også menneskelige omkostninger at skulle vente længere på en permanent bolig.

Københavns Kommune vurderer, at de øgede krav til, hvornår en husstand kan anvise bolig, vil føre til længere og kompliceret administration og heraf følgende administrative udgifter. Herudover kan forslaget føre til, at it-systemer til administration af anvisningsopgaven må tilrettes.

### **Krav til tilflyttere via fremleje og boligbytte**

Det foreslås, at der skal stilles samme krav til borgere, der opnår bolig via bytte eller som fremlejer et værelse eller en hel bolig, som der i forvejen stilles til tilflyttere i udsatte boligområder.

Med forslaget løses en problemstilling i udsatte boligområder. Der kan dog rejses det spørgsmål, om der kan være en tilsvarende

<sup>1</sup> VIVE - Viden til Velfærd Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, Hjemløshed i Danmark 2019 - National kortlægning

problemstilling ift. de foreslåede forebyggelsesområder, hvor der også fremover skal stilles særlige krav til tilflyttere om at leve op til kriterier om beskæftigelse og uddannelse.

### **Ændrede kriterier for udpeging af omdannelsesområder (tidligere hårde ghettoområder)**

I forslaget ændres udpeging af omdannelsesområder (tidligere hårde ghettoområder) fra at ske efter at området har været parallelsamfund (ghettoområde) i fem år, frem for efter fire år.

Københavns Kommune er positiv ift. denne ændring.

### **Anvisning hos private udlejere**

Med lovforslaget lægges der op til, at nogle af de store barrierer ift. at samarbejde med private udlejere endelig fjernes. Københavns Kommune har længe ønsket en sådan ændring, hvilket også er anbefalet i det frikommunenetværk om flere billige boliger og fleksible boligløsninger, som kommunen har deltageret i sammen med Høje-Taastrup, Roskilde, Aarhus, Randers og Favrskov.

Københavns Kommune gør dog opmærksom på, at i alt 13 områder med ca. 11.000 boliger i København udpeges som forebyggelsesområder. Kommunen vurderer, at op mod 200 boliger pr. år normalt ville blive anvist til en borger. Kommunen forventer ikke, at der kan findes private udlejere, som vil ønske at stille så stort et antal boliger til rådighed. Herudover er det erfaringen, at private udlejningsboliger typisk har et prisleje, som betyder, at de målgrupper, som anvises bolig, ikke har råd til dem. Samlet forventes det ikke, at tabet af almene boliger i anvisningen tilnærmelsesvist kan blive kompenseret via adgang til anvisning i private ejendomme.

Kommunen er desuagtet positiv overfor de foreslåede ændringer om at ophæve kravet om, at der kun må indgås aftaler med private, hvis kommunen er på listen over kommuner med ret til at gennemføre kombineret udlejning. Københavns Kommune har som følge af kravet kun som led i frikommuneforsøg haft muligheden siden 1. december 2019.

Imidlertid stiller kommunen sig undrende ift., at det fortsat kun er muligt at indgå én aftale om anvisning hos private udlejere, jf. lov om kommunal anvisningsret § 3, 2. pkt.:

“Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale.”

Kommunen har som led i frikommuneforsøg om flere billige boliger og fleksible boligformer haft dialog med flere private udlejere.

Disse udlejere vil gerne betrygges i, at anvisning kan fungere, og vil derfor ofte være interesserede i enten at lave en tidsbegrænset aftale eller en aftale, som begrænser omfanget af anvisning til en mindre del af boligerne. Herefter kan der så indgås supplerende aftaler om udvidelse, hvis alle parter ønsker det.



Kommunen tolker bevaringen af den nuværende formulering af § 3, 2. pkt. således, at den fortsat vil udgøre en væsentlig barriere for aftaler med private, fordi der nødvendigvis skal indgås tidsubegrænsede aftaler med en på forhånd aftalt indfasning, hvis en aftale skal bevares.

Såfremt dette ikke er hensigten med den pågældende bestemmelse, bør dette klart tilkendegives. Kommunen henstiller til at § 3, 2. pkt. ophæves i forbindelse med lovændringen. Begrænsningen fremgår ikke af den aftaletekst, som blev fremlagt af aftaleparterne den 15. juni 2021. Alternativt kan bestemmelsen formuleres således, at kommunerne efter en fast løbetid skal se på boligmarkedet og udbyde muligheden for samarbejde med private på ny. Herefter skal kommunerne dog have mulighed for at indgå samarbejde med de relativt få private udlejere, som forventes at være interesserede i samarbejdet.

Det fremgår af lovforslaget, at adgangen til at indgå aftaler med private udlejere om kommunal boligsocial anvisning bl.a. baseres på, at anvisningen til forebyggelsesområder begrænses.

Det fremgår af lovforslaget, at den allerede afsatte pulje på 6.8 mio. kr. til refusion af kommunale udgifter til tilskud på op til 30.000 kr. pr. privat lejlighed til rådighed for anvisning videreføres, hvorfor ordningen ikke forventes at medføre kommunale merudgifter. Såfremt tilskud generelt bliver på 30.000 kr. pr. bolig, rækker puljen til 267 boliger.

Københavns Kommune ønsker derfor afklaring af, om der er tiltænkt en særlig fordeling af puljen, eller om der vil være tale om et "først til mølle"-princip ved refusionstildelingen, og om dette er styret af aftaletidspunkt eller det tidspunkt, hvor boligen stilles til rådighed af en privat udlejer. Herudover ønsker kommunen afklaring af, om puljen fyldes, hvis den løber tør eller om det i stedet forventes, at kommunerne vil finansiere tilskud uden refusion. I givet fald vil kommunal finansiering givetvis føre til øgede kommunale udgifter.

### **I øvrigt**

Københavns Kommune har tidligere gjort ministeriet opmærksom på en uklarhed i almenboliglovens § 51 a. Paragraffen blev ved L 189 Lov om ændring af integrationsloven og forskellige andre love (Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge og styrket virksomhedsrettet integrationsprogram m.v.) udvidet med et nyt stykke 4 og 5. I bemærkningerne til lovforslaget står der: "Det foreslås i forlængelse heraf i det nye stk. 5, at kommunen skal anvise til alle de ledige værelser i et bofællesskab for flygtninge". I lovens stk. 5 står der kun "Kommunalbestyrelsen anviser til alle ledige værelser". For at undgå misforståelser bør det præciseres, at kommunens anvisningsret og heraf følgende forpligtelser, som beskrevet i stk. 5, kun gælder i et bofællesskab for flygtninge, jf. stk. 4.

*Fravigelse fra anvisningskrav i forebyggelsesområder*

Det fremgår af lovforslaget at, "hvis der ikke er en ledig bolig uden for forebyggelsesområderne, som det er muligt at anvise boligsøgende, som er omfattet af begrænsningerne, skal de anvises en ledig bolig i et forebyggelsesområde", hvortil vi lægger til grund, at det lokalt afgøres, hvad proceskravene er for at afvige fra anvisningskravet i et forebyggelsesområde.

## Bilag 1.

Udlejningsaftalens kriterier for udpegning af risikoområder sammenholdt med kriterierne for udpegning af udsatte boligområder og de nu foreslåede kriterier for udpegning af forebyggelsesområder:

	<b>Udsatte boligområder - statslig udpegning</b>	<b>Forebyggelsesområder - statslig udpegning</b>	<b>Gule områder - mindst to kriterier inden for risikozonen som defineret i Udlejningsaftalen mellem BL og KK</b>
Antal beboere	1.000 +	1.000 +	1.000 +
Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	-	> 30 %	-
Andel beboere udenfor arbejdsmarked og uddannelse	> 40 %	> 30 %	> 35 %  (5 %-point eller 10 personer fra at opfylde det statslige udpegningskriterium for udsatte boligområder)
Andel beboere med dom indenfor 2 år	≥ 2,27 (3 x landsgennemsnit)	≥ 1,51 % (2 x landsgennemsnit)	≥ 2,16 %  (5 % eller 10 personer fra at opfylde det statslige udpegningskriterium for udsatte boligområder)
Andel beboere, der alene har grundskole	> 60 %	> 60 %	> 57 %  (5 % eller 10 personer fra at opfylde det statslige udpegningskriterium for udsatte boligområder)
Gennemsnitlig indtægt ift. regionen	< 55 %  (i 2020 svarende til < 20.787 kr. pr. md.)	< 65 %  (i 2020 svarende til < 24.566 kr. pr. md.)	< 57,8 %  (5 % eller 10 personer fra at opfylde det statslige udpegningskriterium for udsatte boligområder) (i 2020 svarende til 21.638 kr. pr. md.)



---

**Til:** Almene Boliger (Almenbolig@tbst.dk)  
**Cc:** Rita Munk (rimu@tbst.dk), lbf@lbf.dk (lbf@lbf.dk)  
**Fra:** Birger R. Kristensen (brk@lbf.dk)  
**Titel:** Sagsnr. 2021-20001 Høring lovudkast ændring Almenboligloven  
**Sendt:** 19-08-2021 10:13

Bolig- og Planstyrelsen.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til høringsudkastet.

Med venlig hilsen

**Birger R. Kristensen**  
Sekretariatschef  
Direktion

Landsbyggefonden  
Studiestræde 50  
1554 København V

Telefon: 3376 2000  
Telefax: 3376 2005  
Direkte telefon: 3376 2112  
Email: brk@lbf.dk



**LANDSBYGGEFONDEN**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)



Til Bolig- og Planstyrelsen

HØRINGSSVAR

Dato: 18. august 2021

Kontor: Sekretariatet

Sagsbeh.: KWS

### **Høringsvar til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. lov leje af almene boliger og lov om leje (Indførelse af forebyggelsesområder, ny terminologi, aftalt anvisningsret til private lejemål, bytte og fremleje i udsatte boligområder m.v.)**

Rådet for Etniske Minoriteter (REM) skal indledningsvis bemærke, at det er positivt, at det foreslås i lovforslaget, at betegnelsen *ghetto* skal fjernes fra parallelsamfundslovgivningens terminologi for at udvikle boligområderne og gøre dem attraktive for en bredere kreds af boligsøgende. Ved at anvende ordet ghetto, så adresseres problemerne i områderne til at være en spørgsmål om etnicitets- og kulturforskelle. Af samme årsag anbefaler REM, at man dropper etnicitetskriteriet i kategoriseringen af udsatte boligområder, idet problemerne ikke løses ved at stigmatisere beboere med minoritetsbaggrund.

REM er dog af den opfattelse at de positive effekter af sådan en ændring af terminologien, så anvendelsen af betegnelsen *ghetto* fjernes, udlignes, hvis man fortsat anvender betegnelsen *parallelsamfund*. I forslaget foreslås det ligefrem at erstatte *ghettoområder* med *parallelsamfund*. Hvis en boligområde omtales som et parallelsamfund, så gøres det hverken mere attraktivt for boligsøgende og heller ikke mindre stigmatiserende for de eksisterende beboere. Betegnelsen *parallelsamfund* peger i endnu højere grad i retning af, at man ønsker at fastslå, at problemerne skyldes etnicitets- og kulturforskelle end anvendelsen af betegnelsen *ghetto*. REM vil anbefale, at man i stedet bruger betegnelser i stil med *udsat boligområde*, *særligt udsat boligområde* og lignende, idet det er mere neutrale udtryk og dermed i mindre grad stigmatiserer beboerne i de nævnte boligområder.

Det efter REM's opfattelse yderst vidtgående, at det foreslås, at der indføres forebyggelsesområder med identiske kriterier som for udsatte boligområder, bortset fra at tre ud af de fire kriterier vedrørende beskæftigelse uddannelse, indkomst og kriminalitet vil blive beregnet ved lavere grænseværdier, herunder hvor andelen af indvandrere og efterkommere overstiger 30 pct. Derudover har REM noteret sig, at følgende af de to supplerende kriterier, hvoraf to udover etnicitetskriteriet skal være opfyldt, herunder at 18-64 årige beboere uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 30 pct., dømte beboere inden for de sidste to år udgør mere end to gange landsgennemsnittet og dem, hvis indkomst udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Det element, at boligorganisationer med lovforslaget får en række nye redskaber til at forebygge, at almene boligområder udvikler sig til udsatte boligområder, herunder nedrivning af almene familieboliger er meget indgribende. I storbyer, hvor der i forvejen er massiv boligmangel, savner det efter rådets opfattelse mening at rive almene boliger ned, medmindre de er helt nedslidte og ikke rentable at renovere. Med lovforslaget kan endnu flere familieboliger rives ned, og det er meget u hensigtsmæssigt, dels for de berørte familier, men også i forhold til at dække behovet for boliger, der er til at betale uden høje indkomster.

REM må stille spørgsmålet, hvad skal være motivationen – guleroden – for at skabe forandring i et boligområder hos de enkelte beboere omkring deres socioøkonomiske situation, hvis de bare kommer på en ny liste, selv når der er sket forbedringer i forhold til grænseværdierne i kriterierne i klassificeringen af deres område. Det er ikke

fremmende for naboskab, engagement og solidaritet i et område og slet ikke for motivation til forandring, når der med de foreslåede regler bliver skabt utryghed for nye målgrupper af beboere i forhold til, hvor længe man kan blive boende i området og hvor man skal flytte hen, når ens boligblok bliver revet ned.

REM finder også, at det er et alvorligt anslag mod beboerdemokratiet, at der med forslaget foreslås en udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser med parallelsamfund uden boligafdelingens godkendelse. Det vil kun understøtte en opfattelse af, at det er noget som foregår henover hovedet på beboerne, som de er chanceløse i forhold til at få indflydelse på.

Der har i mange år været rådets anbefaling, at man griber til boligpolitiske løsninger på integrationsproblematikkerne. Boligområderne er helt centrale i den forbindelse, fordi man ved at regulere på boligpolitikken rent faktisk kan ændre noget ved at justere og styre beboersammensætningen på en måde, der er ansvarlig og bæredygtig, blandt andet ved at forsøge at få flere beboere med længere uddannelsesbaggrund og tilknytning til arbejdsmarkedet til at flytte til boligområdet. Dette vil få indflydelse på den sociale sammensætning og på den måde være med til at vende udviklingen. Derfor er REM positive i forhold til en øget udbredelse af fleksibel udlejning, som der foreslås.

Som rådet fremhæver i sine anbefalinger om udsatte boligområder, er der et problem med hele retorikken omkring de udsatte boligområder, som i selv bidrager til en stigmatisering af områderne og dets beboere. Det er også en barriere i forhold til at tiltrække flere ressourcerstærke beboere med redskabet fleksibel udlejning. Rådet mener derfor, at retorikken i forhold til de udsatte boligområder kan have en direkte kontraproduktiv effekt både på de eksisterende beboere og i forhold til potentielle kommende beboere. Det bidrager i sidste ende til virkeliggørelsen af en selvopfyldende profeti. Når man så oveni anvender etnicitet som et kriterium, og ydermere opsætter særlige regler, straffe og indsatser for netop de områder, er man med til at øge stigmatiseringen af områderne og dets beboere og er i virkeligheden med til at opretholde et parallelsamfund. Dette tilskynder ikke ressourcerstærke borgere til at flytte derhen og fastholder i stedet en retorik med et "dem" og "os", som er stærkt bekymrende for integrationsarbejdet.

Indførelsen af en ny kategori for et boligområde med dertil hørende vidtrækkende redskaber har voldsomme konsekvenser for et boligområde generelt, idet det bl.a. drejer sig om nedrivning af beboernes hjem. Det er derudover meget voldsomt for de enkelte familier at blive flyttet mod deres vilje fra deres vante omgivelser. Det kan skabe stor uro og utryghed i en familie, hvilket igen kan modarbejde mulighederne for at mobilisere overskud til at bringe sig tættere på arbejdsmarkedet og uddannelse hos de enkelte familiemedlemmer. Det vil i praksis reelt betyde, at det ikke "kan betale sig" at løfte beboere, der bor i et udsat boligområde i forhold til beskæftigelse, uddannelse og kriminalitet, da boligområdet uanset positive ændringer fortsat vil være i en kategori, hvor nedrivning af almene familieboliger kan komme på tale. Det har efter rådets opfattelse en markant social og minoritetsetnisk slagside. Hvis beboerne har sociale problemer, så vil problemerne flytte med. Det er en måde at flytte rundt på sociale problemer, der på den lange baner ikke løser de sociale problemstillinger. Det er en meget kortsigtet integrationsløsning.

REM anbefaler, at man i stedet styrker de boligsociale helhedsplaner, der er et vigtigt redskab til at skabe en koordineret indsats for at løfte udsatte områder. De fremmer lokale sociale aktiviteter, det lokale demokrati, skaber tryghed, understøtter samarbejdet mellem skole og politi. Alt dette styrker beboernes tilknytning til både uddannelse og arbejdsmarkedet og dermed en vigtig brik i kampen om at løfte områderne ud af de sociale problemer. Medarbejdere i de boligsociale helhedsplaner fungerer som bindeled mellem kommunen og områdets beboere. Rådet mener, at dette bindeled er afgørende for at komme de sociale problemer i områderne til livs. De boligsociale medarbejders primære funktion er at være de overordnede tovholdere, når det gælder de frivillige initiativer, mobilisering af beboerne og brug af de fysiske faciliteter i området.

REM anbefaler som tidligere nævnt også, at man fremmer en mangfoldig beboersammensætning og dropper etnicitetskriteriet i kategoriseringen af udsatte boligområder, idet problemerne ikke løses ved at stigmatisere beboere med minoritetsbaggrund. Der skal i stedet arbejdes målrettet på at øge beboernes socioøkonomiske forhold samtidig med fleksibel og intelligent boligudlejning og ved at renovere områderne, så de er attraktive for f.eks. mindre virksomheder og får beboere med længere uddannelser og tilknytning til arbejdsmarkedet til at flytte til boligområdet og lave tiltag, der fastholder ressourcestærke beboere i områderne. Og dette skal gøres uden at bruge etnicitet som negativ markør.

Rådet anbefaler, at den allerede eksisterende fleksible udlejning i udsatte områder, hvor folk i arbejde og under uddannelse får fortrinsret på ventelisten, udvides udover hvad der fremgår af lovforslaget. 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 støtter man 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.

Styring af problemerne fås hverken med gulerod eller pisk. Områderne skal gøres attraktivt for alle kommunens beboere – ikke kun én slags, idet dette blot vil flytte ”udsatheden” til et andet sted.

Med venlig hilsen



Halima El Abassi

Forkvinde for Rådet for Etniske Minoriteter



Bolig og planstyrelsen  
almenbolig@tbst.dk

**RÅDET FOR  
SOCIALT  
UDSATTE**

Dato 18. august 2021

### **Høringsvar vedr. lov om ændring af lov om leje af almene boliger og lov om kommunal anvisningsret**

Rådet for Socialt Udsatte takker for høringen.

Udkastet til lovforslaget udvider antallet af almene boligområder, der bliver omfattet af virkemidlerne fra parallelsamfundslovgivningen ved at tilføje en ny kategori af boligområder kaldet forebyggelsesområder. Forebyggelsesområderne kommer til at dække 58 nye boligområder med over 100.000 beboere. Derudover ændres terminologien i parallelsamfundslovgivningen og det gøres lettere for kommunen at indgå aftaler om anvisning i private udlejningsejendomme. Rådet anerkender og er enig i forslagets hensigt om at skabe bæredygtig udvikling i de almene boligområder.

Som en del af forslaget vil der være en lang række borgere, som der ikke kan anvises til boliger i forebyggelsesområder. Det gælder borgere, der får har fået en dom eller afsonet en straf inden for de seneste 6 måneder; unge der i forbindelse med en dom har været anbragt; borgere der ikke har dansk statsborgerskab og borgere, der har været på selvforsørgelses- og hjemrejse eller overgangsydelse i mere end 6 måneder eller på kontanthjælp i mere end 2 år.

De nye regler vil medføre, at ovenstående grupper er udelukket fra at blive anvist til op til 30 procent af de almene boliger i kommunerne.

I en tid, hvor hjemløsheden er stigende, anser Rådet begrænsninger i anvisningsretten for meget bekymrende, da det vil gøre de endnu vanskeligere for kommunerne at finde egnede boliger, der kan hjælpe borgere ud af hjemløshed. Det kan betyde, øget pres på dyre midlertidige boformer som herberger. Derfor kan Rådet ikke anbefale skærpede anvisningskrav, som det ligger nu. Et forslag der fjerner boliger til anvisning bør følges op af andre muligheder for at skaffe betalelige boliger til udsatte borgere. Forslaget om en frivillig model for anvisning til private lejeboliger er ikke et reelt alternativ, da husleje niveauet er langt højere end i den almene sektor.

Rådet fraråder af samme årsag at muligheden for nedrivning af boliger udvides til også at dække forebyggelsesområderne. Det er et generelt problem, ikke mindst i de større byer, at der mangler almene boliger, der er til at betale på overførselsydelse. Det gælder for kontanthjælp og ikke mindst for de nedsatte kontanthjælpsydelse. Derfor bør boliger ikke rives ned, hvis de kan bruges – medmindre der etableres betalbare boliger til erstatning. Rådet mener, at det haster med, at regeringen kommer med en plan, der sikre tilstrækkeligt med betalelige boliger.

Rådet anser deltagelse og ejerskab blandt borgere som afgørende for at sikre bæredygtig social forandring i samfundet, og i boligområderne. Derfor kan Rådet ikke bakke op om at kommunalbestyrelsen får udvidet sin ret til at pålægge boligorganisationerne bestemte indsatser, så den ikke kun gælder for udsatte boligområder, men også for forebyggelsesområder.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vibe Klarup', written in a cursive style.

Vibe Klarup  
Formand for Rådet for Socialt Udsatte

almenbolig@tbst.dk

**SAND**   
De hjemløses landsorganisation

Sundholmsvej 34, st.  
2300 København S

Tlf. 8993 7060  
CVR. 2926 2403

sand@sandudvalg.dk  
www.sandudvalg.dk

København 17. august 2021

**Høringsvar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov kommunal anvisningsret (BPST Id nr.: 1339)**

Kære Bolig- og Planstyrelse

Tak for høringskrivelsen.

SAND har nogle overordnede betragtninger vedrørende forslaget.

Dette forslag har, som de tidligere vedtagne initiativer for at modvirke parallelsamfund, et stort fokus på at rive billige boliger ned og på at forhindre lavindkomstgrupperne i at bosætte sig.

Især de tidligere initiativer var præget af at man skulle destruere frem for at skabe. Dette lovforslag har dog øget muligheden for at private udlejere kan indgå aftaler med kommunerne om at give dem anvisningsret til private boliger. Dette initiativ hyldes.

Det undrer os at spørgsmålet om hvor beboere, der fratages deres hjem skal huses ikke besvares. Det er ikke nok at henvise til kommunernes genhusningspligt. Det bygges der ikke nye boliger af. Der bør i lovforslaget stilles krav om og afsættes penge til at der bygges nye boliger til de berørte beboere. Dette kan eventuelt suppleres med at rive boliger ned i rigmandsghettoer for herved at få en mere blandet beboersammensætning også i disse områder. Et sådant initiativ vil give dobbelt så stor effekt ift. at få "blandede boligområder".

Hvis man vil lave langsigtede løsninger, bør der stilles lovgivningsmæssige krav om at i alle nybyggede lejlighedskomplekser til udlejning (private som almene) skal 20 procent af lejlighederne have en husleje som lavindkomstgruppen kan betale. Heraf skal halvdelen af lejlighederne have en husleje som studerende, folk på ungeydelse, hjemsendelsesydelse mm, kan betale. Herved får man en blandet beboersammensætning fra starten af og man sikrer bedre mulighed for lavindkomstgrupperne i at få tag over hovedet. Kravet kan evt. nøjes med at blive stillet i områder med det største behov.

Vi vil også foreslå at det ikke gøres muligt at en kommune stiller krav om at nybyggede udlejningsboliger skal være en vis størrelse, som Københavns Kommune har gjort i årevis gennem den såkaldte 95 procents regel. Sådanne regler går stik imod formålet med lov om almenboligloven om "at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje..."

Endelig vil vi anbefale at man ikke lader Landsbyggefonden betale for endnu et politisk prestigeprojekt, som fonden ikke selv har bedt om. Hvis man politisk vil prioritere området, bør man finde pengene på Finansloven.

Det vil også give Landsbyggefonden bedre mulighed for at realisere sine egne prisværdige projekter.

Med venlig hilsen

Ask Svejstrup  
Sekretariatsleder i SAND