

Ændringsforslag

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.)

Ændringsforslag

Af ..., tiltrådt af: ...

Til § 3

1) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 a. Kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor der forefindes et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b i lov om almene boliger, kan beslutte, at ejeren af en privat udlejningsejendom med 20 eller flere lejligheder skal stille højst hver 10. lejlighed, der bliver ledig, til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning.

Stk. 2. Det er en betingelse for kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen ikke gennem en aftale med private udlejere, jf. § 1, kan erhverve anvisningsret til det fornødne antal boliger for at løse særlige udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Stk. 3. Når kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 er trådt i kraft, skal den først ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens lejligheder, der er besluttet.

Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed, som er nævnt i stk. 1, giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig, jf. dog stk. 5. Udlejer kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt,

hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter 1. pkt.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens anvisningsret efter stk. 1 gælder indtil den 1. januar 2030.

§ 6 b. Kommunalbestyrelsen skal inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejers meddelelse om en ledig lejlighed meddele udlejer, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Stk. 2. Ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Stk. 3. Såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejer meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, 1. pkt., dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 4. Stk. 1-3 finder også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 6 a, stk. 4.

§ 6 c. Kommunalbestyrelsen kan anvise lejligheder, som er nævnt i § 6 a, stk. 1, til den boligsøgende, som på grund af særlige udlejningskriterier, ikke kan få anvist en lejlighed i et udsat boligområde eller i et forebyggelsesområde.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig den konkrete anvisning, hvis lejligheden ved anvisning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig den pågældende anvisning.

§ 6 d. Er en lejlighed, som er nævnt i § 6 a, stk. 1, udlejet, uden at være stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal denne senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til den pågældende, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.««

[Særlig ordning for kommunal anvisningsret til private lejemaal]

Bemærkninger

Til § 3

Til nr. 1

Regeringens udspil af 16. marts 2021 ”Blandede boligområder - næste skridt i kampen mod parallelsamfund” indeholder bl.a. et forslag om en todelt model for kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme.

Modellens første led er en aftalebaseret ordning, som giver alle kommuner mulighed for at indgå aftale med private udlejere, som ønsker at stille en del af deres lejligheder til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale opgaver. Denne ordning er i henhold til »Aftale om blendede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund«, som den 15. juni 2021 blev indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance udmøntet i lovforslagets § 3.

Modellens andet led er en særlig ordning, som vil give kommunerne med udsatte boligområder eller forebyggelsesområder ret til at anvise en nærmere defineret målgruppe til hver tiende ledige bolig i større private udlejningsejendomme, hvis de ikke gennem gensidig aftale kan erhverve det fornødne antal boliger for at løse de særlige udfordringer i sådanne boligområder. Denne særlige ordning er ikke en del af ovennævnte aftale.

Det foreslås, at der i lov om kommunal anvisningsret indsættes fire nye bestemmelser, §§ 6 a-d, med henblik på at gennemføre ovennævnte forslag om en todelt model for kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme i sin helhed, herunder den særlige ordning, som indtil den 1. januar 2030 vil give kommunerne med udsatte boligområder eller forebyggelsesområder anvisningsret til hvert 10. ledige lejemål i private udlejningsejendomme med 20 eller flere lejemål.

Det foreslås i § 6 a, stk. 1, at kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor der forefindes et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b i lov om almene boliger, kan beslutte, at ejeren af en privat udlejningsejendom med 20 eller flere lejligheder skal stille højst hver 10. lejlighed, der bliver ledig, til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning.

Der vil ikke være noget til hinder for, at kommunalbestyrelsens beslutning omfatter en lavere andel end hver 10. lejlighed, der bliver ledige, f.eks. anvisningsret til hver 20. ledigblevne lejlighed.

Det foreslås i § 6 a, stk. 2, at det vil være en betingelse for kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen ikke gennem en aftale med private udlejere, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, kan erhverve anvisningsret til det fornødne antal boliger for at løse særlige udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Kommunalbestyrelsen skal derfor først søge at indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret, herunder opfordre samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til på samme grundlag og inden for samme frist at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

Det foreslås i § 6 a, stk. 3, 1. pkt., at kommunalbestyrelsens anvisningsret kan anvendes så snart kommunalbestyrelsens beslutning herom er trådt i kraft. Det er den først ledige lejlighed, der skal stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning.

Det foreslås i § 6 a, stk. 3, 2. pkt., at anvisningsretten højst kan udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens lejligheder, der er besluttet.

Hvis en ejendommen består af 80 lejligheder, vil en beslutning om kommunal anvisningsret til hver 10. lejlighed eksempelvis indebære, at ejeren skal stille i alt 8 lejligheder til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning, dvs. den først ledige lejlighed og herefter den 11. ledige lejlighed osv., indtil i alt 8 lejligheder er stillet til kommunalbestyrelsens rådighed.

Det foreslås i § 6 a, stk. 4, 1. pkt., at udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed, som er nævnt i stk. 1, giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig. Dog vil anvisningsretten bortfalde den 1. januar 2030, jf. det foreslåede § 6 a, stk. 5.

Det foreslås i § 6 a, stk. 4, 2. pkt., at udlejer kan stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer. Udlejers mulighed for at tilbyde en anden tilsvarende lejlighed knytter sig kun til en evt. efterfølgende udnyttelse af en allerede anvist lejlighed. Bestemmelsen svarer til § 1, stk. 5, 2. pkt., i lov om kommunal anvisningsret, som gælder for den aftalebaserede ordning.

Det foreslås i § 6 a, stk. 4, 3. pkt., at retten til senere anvisning af lejligheden efter 1. pkt. bortfalder ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret. Bestemmelsen svarer til § 1, stk. 6, 2. pkt., i lov om kommunal anvisningsret, som gælder for den aftalebaserede ordning.

Det foreslås i § 6 a, stk. 5, kommunalbestyrelsens anvisningsret efter stk. 1 gælder indtil den 1. januar 2030. Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen anvisningsret kan udøves indtil den 1. januar 2030. De allerede anviste lejere kan blive boende efter de gældende regler herom i lov om leje.

Det foreslås i § 6 b, stk. 1, at kommunalbestyrelsen inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejers meddelelse om en ledig lejlighed skal meddele udlejer, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Kommunen har pligt til at reagere inden 7 hverdage regnet fra det tidspunkt, hvor den får meddelelse fra udlejeren om, at en lejlighed er blevet ledig.

Giver kommunen inden udløbet af 7-dages fristen udlejeren besked om, at kommunen ikke ønsker at benytte sin anvisningsret, er kommunen ikke forpligtet til at betale nogen form for leje til udlejeren.

Ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker, jf. det foreslåede § 6 b, stk. 2, 1. pkt.

Lejere, der af kommunen anvises en bolig i privat udlejningsbyggeri, har mulighed for efter regler i lov om individuel boligstøtte at opnå lån til dækning af forudbetalt leje og depositum.

Det foreslås i § 6 b, stk. 2, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen garanterer for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejer meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, 1. pkt., dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning, jf. det foreslåede § 6 b, stk. 3.

Den foreslåede § 6 b svarer til det gældende § 5, stk. 1-3, i lov om kommunal anvisningsret, som gælder for den aftalebaserede ordning. Kommunalbestyrelsen indestår desuden på samme måde som ved anvisning til almene boliger for eventuelt lejetab i forbindelse med anvisningen samt for eventuelle udækkede udgifter til istandsættelse i forbindelse med lejerens fraflytning.

Kommunalbestyrelsen vil således indestå for evt. lejetab i forbindelse med anvisningsrettens udnyttelse dvs. fra det tidspunkt, fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker, samt for evt. fraflytningsudgifter, når en anvist lejer flytter.

Kommunalbestyrelsen vil hverken kunne yde en godtgørelse til udlejer eller refundere sine udgifter hos staten.

Det foreslås i § 6 b, stk. 4, at stk. 1-3 også finder anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i det foreslåede § 6 a, stk. 4.

Bestemmelsen indebærer, at blandt andet reglerne om 7-dages fristen samt kommunens betalingsforpligtelser finder tilsvarende anvendelse ved kommunens efterfølgende udnyttelse af anvisningsret.

Det foreslås i § 6 c, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan anviser lejligheder, som er nævnt i det foreslåede § 6 a, stk. 1, til den boligsøgende, som på grund af særlige udlejningskriterier, ikke kan få anvist en lejlighed i et udsat eller et forebyggelsesområde.

Kommunalbestyrelsen vil således kunne anviser følgende personer:

- Boligsøgende i en afdeling omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning, som springes over på ventelisten på grund af manglende opfyldelse af udlejningskriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen, jf. § 60, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.,
- Boligsøgende, som boligorganisationen afviser efter almenboliglovens § 51 c, fordi boligen ligger i et hårdt ghettoområde og den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager hjemsendelsesydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp,
- Beboere, som skal genhuses i forbindelse med gennemførelse af en udviklingsplan efter almenboliglovens §§ 168 a og b,
- Beboere i en afdeling beliggende i et boligområde, som opfylder betingelserne for et forebyggelsesområde, når kommunalbestyrelsen vurderer, at der er behov for at styrke beboersammensætning i afdelingen ved fraflytning.

Ovennævnte personer vil få tilbud om at blive optaget på en særlig venteliste til private udlejningsejendomme, som vil administreres af kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen vil stå for anvisning af de private lejeboliger, som ejere af

ovennævnte private udlejningsejendomme vil have pligt til at stille til kommunalbestyrelsens rådighed. Man fastholder sin plads på ventelister til almene boliger, når man tilbydes eller accepterer at stå på den særlige venteliste til private udlejningsejendomme.

Den foreslåede anvisningsret vil således alene kunne anvendes til anvisning af ovennævnte personer og ikke som led i løsningen af kommunalbestyrelsens almindelige anvisning af boliger til borgere med et akut boligsocialt behov, idet den boligsociale anvisning er en kommunal opgave, som kommunen har pligt til at tilvejebringe tilstrækkeligt med boliger til, hvorfor personer, som vurderes at have et boligsocialt behov ikke kan anvises ind i det private udlejningsboliger gennem den foreslåede ordning.

Det foreslås i § 6 c, stk. 2, at udlejeren vil kunne modsætte sig den konkrete anvisning, hvis lejligheden ved anvisning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig den pågældende anvisning.

Som eksempel på rimelige grunde kan der nævnes det forhold, at udlejeren tidligere har ophævet eller opsagt den boligsøgende eller at den boligsøgende har begået kriminalitet i eller omkring ejendommen eller at det er sandsynligt, at den boligsøgende ikke vil kunne overholde sin huslejebetalingspligt.

Det foreslås i § 6 d, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan ophæve lejeaftalen, hvis en lejlighed, som er nævnt i § 6 a, stk. 1, er udlejet, uden at være stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i § 6 d, stk. 2, 1. pkt., at ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren, og i 2. pkt., at den skal indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse.

Det foreslås i § 6 d, stk. 3, 1. pkt., lejeren, som ikke vil anerkende ophævelsen, senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, skal fremsætte skriftlig indsigelse, og i 2. pkt., at kommunalbestyrelsen, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, må anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Med den foreslåede § 6 c sikres en effektiv håndhævelse af den særlige ordning, jf. den foreslåede § 6 a.